

بسم الله الرحمن الرحيم



جامعة النجاح الوطنية
عمادة كلية الدراسات العليا
قسم التخطيط الحضري و الإقليمي

" إستراتيجيات تطوير و إعادة تخطيط وسط مدينة نابلس التجاري "

إعداد
م . سامي صلاح محمد قدومي

المشرف
د . محمد عطا ياسين

قدمت هذه الأطروحة إستكمالاً لمتطلبات درجة الماجستير في التخطيط الحضري و الإقليمي بكلية الدراسات العليا في جامعة النجاح الوطنية في نابلس ، فلسطين .

٢٠٠٠-٢٠٠١ م

الإهـــداء

إلى النهر العظيم الذي أعطى و ما زال

أبـــــي

إلى القلب الكبير الذي وسع الدنيا

أمـــــي

إلى الشموع المضيئة في سماء فلسطين

الشـــــهداء

أهدي عملي هذا ....بعض العرفان بالجميل و شهادة حب أبدية

سـامي

الشكر

أتقدم بالشكر الجزيل إلى كل من ساعدني في إتمام هذا البحث و أخص بالذكر

الدكتور محمد عطا ياسين الذي كان بمثابة الأخ و الصديق و كان عوناً لي في إنجاز

هذا البحث و لا يفوتني أن اشكر الأخوة في قسم التخطيط في بلدية نابلس و قسم

العمارة في جامعة النجاح الوطنية و جميع زملائي في برنامج ماجستير التخطيط الحضري و

الإقليمي و مدير مركز التخطيط في جامعة النجاح الدكتور علي عبد الحميد .

المحتويات

الفصل الخامس

دراسة ميدانية لوسط مدينة نابلس التجاري

الفصل السادس

أهداف و إستراتيجيات تطوير وسط مدينة نابلس التجاري

الفصل السابع

قائمة الأشكال :

قائمة الجداول :

الملخص

تزايد الإهتمام في العالم بتخطيط المدن نتيجة لتزايد طموحات المجتمعات المختلفة في النمو و التقدم ، و نظـرا لقلة المحاولات لدراسة تخطيط مدننا الفلسطينية و خصوصا مراكزها التجارية التي هي بحاجـة ماسـة لإعـادة تخطيط و تطوير لذلك كان موضوع هذه الأطروحة إعادة تخطيط و تطوير وسط مدينة نابلس التجاري و ذلـك عن طريق وضع أهداف عامة و إستراتيجيات تضمن تطوير هذه المنطقة و تلبي طموح المجتمع الفلسـطيني ، و قد إشتملت هذه الأطروحة على ستة فصول ، تحدث الفصل الأول عن أهمية إختيار وسـط مدينـة نـابلس التجاري و الفرضيات التي وضعت للدراسة .

تحدث الفصل الثاني عن الخلفية العلمية و الدراسة النظرية لمراكز المدن في العالم للإستفادة منـها في تطويـر وسط مدينة نابلس التجاري .

تحدث الفصل الثالث عن مدينة نابلس من ناحية فيزيائية و إقليمية و عن المراحل المختلفة لتطور المدينة .

تحدث الفصل الرابع عن منهجية البحث و الأسلوب المتبع في جمع المعلومـات و الوسـائل المسـتخدمة في تحليلها .

أما الفصل الخامس فقد إحتوى على الدراسة الميدانية التي أجريت على منطقة الدراسة و شملـت جوانـب متعددة و هي : الإستعمالات العامة للأراضي ، ملكية الأراضي ، العلامات الهامة ، إرتفاعات المباني ، الحالـة الإنشائية للمباني ، سنوات تشييد المباني ، توزيع المؤسسات و المباني العامة ، إسـتعمالات الطوابـق ، الطـابع المعماري و تحليل المواصلات .

وأخيرا و ليس أخرا تحدث الفصل الأخير عن الأهداف العامة و الإستراتيجيات الموضوعة لإعادة تخطيـط و تطوير وسط مدينة نابلس التجاري .

الفصل الأول

المقدمة العامة

الفصل الأول

المقدمة العامة

١:١ المقدمة

١:٤ أهداف الدراسة

١:٣ الفرضيات

١:٤ مجال الدراسة

١:٥ أهمية الدراسة

١:٦ إجراءات الدراسة

١:٧ نظام و ترتيب الدراسة

١:١ المقدمة :

تعتبر مدينة نابلس كبرى المدن الفلسطينية في الضفة الغربية بعد القدس الشريف ، و ستحاول هـــذه الدراســة التركيز على مدينة نابلس ووسطها التجاري المزدحم ، و الذي تتداخل فيه الوظائف و تتشعب فيه المشاكل المتعلقــة بالتناقض بين حركة المشاة و المركبات ، لذا كان من الضروري دراسة هذه المنطقة و تحليلها للوصول إلى الحلـــول الممكنة التي قد تساعد على حل هذه المشاكل من خلال وضع القوانين أو تعديلها وإعادة توزيع الوظـــائف فيــها وكذلك إعادة تخطيط منطقة الوسط التجاري (CBD) بطريقة تضمن توزيع الوظائف بشكل يضمن سهولة حركة المشاة و المركبات و التحكم بحركة سيرهما و خاصة في فترة ذروة الإزدحام المروري .

فمن الضروري في هذا المجال إجراء العملية التخطيطية السليمة لهذه المنطقة المزدحمة التي تراعي إستخدام الطـــرق العلمية السليمة و ذلك بعد تحليل المنطقة و دراستها دراسة شاملة وكذلك إستمزاج أراء الناس المعنيين الذين يمـــرون و يستخدمون هذه المنطقة المقترح دراستها و تخطيطها حسب إحتياجاتهم و متطلباتهم للوصول إلى حلول و ضوابـــط تضمن تطور هذه المنطقة من أجل الحفاظ على هويتها المعمارية ، فبالرغم من أن تنوع إستعمالات المبـــاني يشـــكل ميزة لهذه المناطق إلا انه لا يتم وفق إعتبارات تخطيطية و إنما وفق قوانين بناء و معايير إقتصادية وهو بحاجة لضبـــط و تنظيم حتى لا يحدث خلط في الإستعمالات و تداخل عشوائي للوظائف .

بعد تحليل المشاكل التي تعاني منها منطقة الوسط التجاري يمكن الوصول إلى مقترحـــات و حلـــول أو حـــتى سيناريوهات و تعليمات ممثلة على مخططات ، و يمكن أن تتطرق إلى تفاصيل صغيرة و لكنها مهمة مثل لافتـــات و مظلات المحلات التجارية و الألوان المستعملة و كذلك تطوير الواجهة المطلة على البلدة القديمة و التي تفصلها عـــن منطقة الوسط التجاري تحت الدراسة .

بعد تحديد المشكلة و تحليلها و من ثم إيجاد الحلول الملائمة لها تكون الدراسة قد حققت أهدافها أو حتى ســـعت للوصول إليه من أجل تأمين أفضل النتائج .

٢:١ أهداف الدراسة :

الهدف من هذه الدراسة هو التركيز على المشاكل التي تعاني منها منطقة الوسط التجاري في مدينة نابلس و دراستها و تحليلها من حيث إستعمالات المباني و إرتفاعاتها و حركة المرور ، و بعد ذلك ستسعى الدراسة إلى وضع إستراتيجيات لتوجيه التخطيط في هذه المنطقة و حل المشاكل التي تعاني منها من خلال تنظيم الوظائف الموجودة فيها عن طريق إيجاد مناطق مخصصة للمشاة و مناطق خضراء إضافة إلى مناطق حرف يدوية و مناطق سياحية و يأتي هذا عن طريق إعادة تخطيط للمنطقة بطريقة تضمن تطورها الفيزيائي في المستقبل بشكل يتلاءم و التخطيط الموضوع .

و خاصة أن الوسط التجاري للمدينة يعكس الأهداف و المواضيع الموجودة في المخطط العام للمدينة بما يحويه من وظائف مختلفة تجارية و مالية وإدارية و صحية بالإضافة إلى الجانب الحضاري و كذلك حركة المرور .

فمنطقة الوسط التجاري فريدة من نوعها و هي تعج بالنشاطات المتنوعة التي ذكرت سابقاً ، لذا لابد من الوصول إلى مقاييس تحكم تطور هذه المناطق و كذلك تطوير القوانين المتعلقة بها و خصوصاً أن قوانين التخطيط و البناء تعود إلى العهد العثماني و البريطاني إضافة إلى الأوامر العسكرية الإسرائيلية قبل دخول السلطة الوطنية الفلسطينية مدينة نابلس في أواخر العام ١٩٩٥م و هي أول مرة تكون فيها مدينة نابلس تحت السيطرة الفلسطينية المباشرة .

و يمكن تلخيص الأغراض و الأهداف المحددة للدراسة بالنقاط التالية :

- حل مشكلة المواصلات (أي إدارة عملية المواصلات) من خلال العمل على توفير مواقف سيارات و محطات باصات و حل مشكلة حركة المارة في هذه المنطقة ، و كذلك تقليل التأثيرات الناتجة عن إزدحام الحركة المرورية من تلوث الهواء و البيئة و الإزعاج .
- إيجاد معايير جديدة لعملية تصميم المباني و الفراغات تسهل حركة الزوار و المتسوقين و السكان .
- الحفاظ على المباني التاريخية و إعادة إستعمالها وفق معايير خاصة و كذلك إشراك سكان هذه المنطقة في عملية إعادة التأهيل مما يساعد على إيجاد وظائف جديدة تلبي إحتياجاتهم .
- ملائمة الإستخدامات الموجودة في هذه المنطقة من سكنية ، تجارية ، سياحية ، ترفيهية ، و ثقافية لوضعها في تركيبة تعكس الوجه المشرق للمدينة و يمكن أيضاً إيجاد إستخدامات جديدة .
- وضع أهداف و تعليمات واضحة لإعطاء حلول فعالة تستجيب بسرعة ودقة لمتطلبات و تطور المنطقة المستقبلي .

٣:١ الفرضيات :

تعتمد الفرضية الرئيسية لهذه الدراسة على أن منطقة الوسط التجاري ليست مجرد منطقة مزدحمة يتجنب الـــزوار المرور من خلالها تحسباً للدخول في إختناقات مرورية أو خوفاً من التأثر بتلوث الهواء و البيئة و الإزعـــاج ، وهـــي أيضاً ليست متحف و إنما كيان ينبض بالحياة و هي منطقة يجب أن تعكس :

- الصورة الحضارية للمدينة ككل (Best of the Past) : فهي النواة التي إنطلقت منها المدينة و فيها تراثــها و مبانيها التاريخية التي يجب أن يتم الحفاظ عليها لتكون عنصر جذب لزوار المنطقة .
- إحترام مقياس الإنسان (Human Scale Development) : يجب أن تحترم هذه المناطق مقياس الإنســـان و يتم ذلك عن طريق تخصيص مناطق للمشاة تتناسب مع مقياس الإنسان و لا تسبب له تشويش مـــع حركـــة المركبات ، و يجب أن تحتوي على فراغات مفتوحة تشجع الحياة و التواصل الإجتماعي و الترفيهي ، و كذلـك يجب ان تتناسب إرتفاعات المباني و مقياس الإنسان .
- جودة المكان (A sense of Quality) : إن عملية الجذب إلى هذه المنطقة تعتمد أساساً علـــى شـكل و تصميم المباني سواء أعيد إستخدامها أو أنشأت مباني اخرى جديدة فعملية تصميم هذه المباني يجب أن تلائـــم هذه المناطق و أن تعمل على تحسين البيئة المحيطة بها .

و ستسعى هذه الدراسة إلى أن تصبح منطقة الوسط التجاري منطقة جذب للأعمال و الإستثمارات ، و ذلـــك عن طريق إشراك القطاع العام و الخاص في تحويل هذه المنطقة لعنصر جذب للأعمال و الزوار و توفـــير الوظـــائف الجديدة ، و كذلك يجب أن يستجيب مخطط الوسط التجاري بسرعة للإحتياجات و المتطلبات المســـتقبلية و يتـــم ذلك طبعاً بالتعاون مع البلدية و خاصةً فيما يتعلق بقوانين و معايير البناء و دعم الأفكار الجديدة لمنطقـــة الوســـط التجاري .

في إحدى الندوات و المحاضرات التي عقدت في أمانة مدينة جدة في الفترة من ١٢-١٥ محرم ١٤٠٥هجري ألقـــى أ.د. عبد الباقي إبراهيم محاضرة بعنوان " المدخل للإرتقاء بالبيئة العمرانية للمدينة " ، قال فيها :

" و عند الحديث عن الإرتقاء لا بد أن نعرف بإيجاز مفهوم هذا التعبير عند التخصصات المختلفة ، ففي مجـــال العلوم الهندسية ، يعني تحسين شبكات البنية الأساسية من طرق و شبكات مياه و صرف صحـــي و كـــهرباء و غاز ... إلخ ، بينما يعني للمعماري تحسين الشكل المعماري و تطويره و كذلك إصلاح المبـــنى ، بينمـــا يعـــني للمصمم الحضري تطوير البيئة الحضرية التي تتمثل في التشكيلات البنائية و تنسيق المواقع و تحسينها ، أما

بالنسبة للإجتماعي فيعني الإرتقاء بالإنسان الذي يقيم و يستخدم هذه المباني بسلوكياته و علاقته الإجتماعيـــة و عاداته و تقاليده .

و بالنسبة للإقتصادي فيعني الإرتقاء إعطاء السكان و مجتمعهم دفعات جديدة لتحسين دخولهـــم و تطويـــر أعمالهم الإنتاجية ، بهذا يختلف مفهوم الإرتقاء بإختلاف التخصص ، و الإرتقاء بالبيئة العمرانية هدفه بالنهايــــة الإرتقاء بالمجتمع و الفرد و بالتالي بالبيئة التي يعيش فيها المجتمع ، و هذه مسألة لا تنفصل عــــن النشــاطات و الممارسات الإقتصادية . و هذا هو التكامل في الفكر العمراني و الإجتماعي و الإقتصادي ، و من هنا نخلـص إلى أهمية الأخذ بالمفهوم الشامل للإرتقاء . " (كما ورد في كتاب " الإرتقاء بالبيئة العمرانية للمدن " ، إعداد مركــز الدراسات التخطيطية و المعمارية،١٩٨٦م) .

٤:١ مجال الدراسة :

هذه الدراسة ستهتم بشكل أساسي بدراسة و تنظيم منطقة الوسط التجاري في مدينة نابلس (CBD) ، و التي تشكل العصب الرئيسي فيها لما تحويه من وظائف و نشاطات متنوعة (تجارية ، ثقافية ، مؤسساتية ، إدارية و مكتبية) يقصدها سكان المدينة و المدن و القرى المجاورة بالإضافة إلى أنها مزدحمة بحركة السير فمجال الدراسة هو هذه المنطقة الحيوية لتحليلها من المشاكل التي تعاني منها .

فالدراسة تركز على منطقة الوسط التجاري و التي تصنف على أنها منطقة تجارية ، وقوانين البناء التي تحكم تطور هذه المنطقة هي قوانين عثمانية وبريطانية و أردنية و قوانين عسكرية إسرائيلية قبل مجيء السلطة الوطنية الفلسطينية إلى مدينة نابلس في أواخر العام ١٩٩٥م .

ويمكن أن تشكل دراسة هذه المنطقة في مدينة نابلس مثالا جيداً لدراسة بقية المدن الفلسطينية في المستقبل لتشابه الظروف المحيطة بها مع خصوصية كل منطقة .

٥:١ أهمية الدراسة :

غالباً ما تتميز مناطق الوسط التجاري في المدن بتعداد و تنوع الوظائف و الإستعمالات ، إلا أن هنـــاك خلــط واضح في إستعمالات المباني و النشاطات الموجودة في منطقة الوسط التجاري في مدينة نابلس ، و كذلك العديــد من المشاكل التي تعاني منها كازدحام حركة السير من مركبات و مارة بالإضافة إلى إنعــدام المنــاطق الخضــراء و التلوث البيئي و عدم توفر مواقف للسيارات و إهمال الناحية الجمالية كما يوجد مناطق أثرية مهملة في هذه المنطقـة يمكن إستغلالها بطريقة جيدة .

وتكمن أهمية هذه الدراسة في معالجة النقاط الواردة أعلاه من الناحية الفيزيائية و الإجتماعية و خصوصــاً و أن هناك عمل جدي تقوم به بلدية نابلس في هذه المنطقة و يجري العمل حالياً على دراسة هذه المنطقة من قبل بلديــة نابلس و تم عمل تصورات مستقبلية لها ، و لكن هذه المنطقة بحاجة إلى دراسة المشاكل التي تعاني منها و تحليلــها و العمل على حلها ، و يمكن القول بأن بلدية نابلس قد حاولت حل بعض المشاكل مثل حركــة الســير و مواقــف السيارات و ممرات المشاة ولكن هذه الحلول مؤقتة وسريعة جاءت كردود فعل و ليس وفق تخطيط مدروس وشامل.

لذلك يجب الإهتمام بدراسة هذه المنطقة من عدة نواحي و الوصول إلى حلول جذرية مبنية على أسس علميــة وتخطيطية سليمة ويمكن أن تساعد هذه الدراسة بلدية نابلس على حل المشاكل التي تعاني منها هذه منطقة الوســط التجاري ، أو حتى تكون البداية في إيجاد الحل و كذلك مساعدة الباحثين في المستقبل لتكملة دراستها و مســاعدة طلبة التخطيط الحضري و الإقليمي عند دراسة حالات مشابهة و خصوصاً أن جميع مدننا الفلسطينية تعــاني مــن مشاكل مشابهة في منطقة الوسط التجاري (CBD) .

فعند البدء بمثل هذا النوع من الدراسات يمكن أن يشكل الخطوة الأولى على طريق الحل و التي يمكن أن تكملـها دراسات قادمة و مما يعزز هذا التوجه عدم توفر دراسات سابقة تبحث في هذا المجال في مدننا الفلسطينية و خاصــة في مدينة نابلس .

٦:١ إجراءات الدراسة :

يمكن القول بأن عملية جمع المعلومات و الأسلوب المتبع في هذه الدراسة سوف تعتمد بشكل أساسي على طريقتين هما :

الطريقة الأولى: البحث في المكتبات من خلال جمع المعلومات المتعلقة بالدراسة من النشرات و المقالات و مواقع الإنترنت و الكتب و الدراسات الخاصة بهذه المناطق ، هذه المعلومات تفيد في معرفة خواص هذه المناطق و عناصر تطوير منطقة الوسط التجاري وكذلك الطرق العلمية الصحيحة اللازمة لتخطيط و تطوير هذه المناطق و أيضاً معرفة الوظائف اللازمة لتطوير منطقة الوسط التجاري و كذلك جمع المعلومات التاريخية عن منطقة الوسط التجاري في مدينة نابلس و التي تفيد للمرحلة القادمة .

إن معرفة الإستراتيجيات و السياسات المتبعة عند إعادة تخطيط منطقة الوسط التجاري تعتبر من الأجزاء الهامة في هذه المرحلة إلى جانب معرفة طرق تحليل و تحديد أل (CBD) .

الطريقة الثانية: من خلال العمل الميداني عن طريق تحليل كامل لمنطقة الوسط التجاري في مدينة نابلس(CBD) و دراستها من خلال جمع المعلومات من الميدان و تحليلها و دراسة كافة الجوانب المتعلقة بها مثل :

- الإستعمالات العامة للأراضي .
- الإستعمالات العامة للمباني .
- ملكية الأراضي .
- الحالة الإنشائية للمباني .
- إرتفاعات المباني .
- سنوات تشييد المباني .
- المعالم البارزة في المنطقة .
- تحليل نظام المواصلات .

٧:١ نظام و ترتيب الدراسة :

هذه الدراسة سوف تقسم إلى خمسة أجزاء رئيسية :

الجزء الأول : سوف يهتم بمعرفة الاحتياجات لمنطقة الوسط التجاري في مدينة نابلس و شرحها و في هذا الجزء سوف يتم التعرف أيضاً على الأسباب الكامنة وراء هذه الاحتياجات لإعادة تخطيط منطقة الوسط التجاري و كذلك الأسلوب المتبع في هذه الدراسة و معرفة وتحليل المشكلة وطريقة وضع الأهداف (Goals) المتبعة في هذه الدراسة و خاصة بعد تحديد المشكلة ووضع الطريقة و الأسلوب لتحليلها للوصول إلى الحلول .

الجزء الثاني : سوف يهتم بتحليل مدينة نابلس و دراستها إقليمياً و تاريخياً و أيضاً معرفة و تحليل شكل المدينة التخطيطي و العلاقات بين فراغاتها و استعمالات الأراضي فيها و معرفة اتجاهات تطور المدينة المستقبلية و دراسة العناصر المميزة فيها (Land Marks) وكذلك المواقع التاريخية التي إكتسبتها مدينة نابلس من العصور السابقة و خاصة أن أجزاء من هذه المناطق تقع في حدود منطقة الدراسة مثل مدرج سباق الخيل وغيرها .

الجزء الثالث : سوف يهتم بتحليل منطقة الوسط التجاري (CBD) ذاتها من خلال تحليلها من عدة نواحي مثل :

- -إستعمالات المباني .
- -الحالة الإنشائية للمباني .
- -العلامات المميزة (Land Marks) .
- -المساحات المبنية و غير المبنية .
- -إرتفاعات المباني .
- -تحليل المساحات الخضراء .
- -تحليل المواصلات .
- -سنوات تشييد المباني .

إضافة إلى أمور أخرى سوف تحدد من خلال الدراسة .

الجزء الرابع : بعد عملية تحليل منطقة الوسط التجاري (CBD) و معرفة المشاكل التي تعاني منها سوف يتطرق هذا الجزء إلى مزيد من الشرح و التفصيل لاحتياجات هذه المنطقة إلى مخطط جديد يضمن وجود :

- -مناطق خضراء و مساحات مفتوحة .
- -بنى تحتية جديدة .
- -أنشطة تجارية جديدة .

-تطوير بالاتجاه الذي يحترم البعد الإنساني .

-تطوير و الحفاظ على الواجهة التي تفصل المدينة القديمة عن منطقة الوسط التجاري .

الجزء الأخير : سوف يمثل استنتاجات و توصيات و توجيــــهات عامــــة و سياســــات و كذلــك تعليمــــات (Regulations) عند التعامل مع هذه المناطق ويمكن أن تحتوي هذه التعليمات على تفاصيل صغــــيرة مثــل وضــــع اللافتات على مداخل المتاجر وشكل مواقف السيارات و أمور أخرى .

وكذلك سيحتوي هذا الجزء على وضع سيناريوهات (Scenarios) وحلول مقترحة (Proposals) ممثلـــة علـــى المخططات والتي توضح هذه الحلول و الأسلوب المتبع فيها .

الفصل الثاني

الدراسة النظرية و الخلفية العلمية

الفصل الثاني

الدراسة النظرية و الخلفية العلمية

٢:١ مقدمة

٢:٢ التطور التاريخي لتخطيط المدن

٢:٢:١ المدينة

٢:٢:٢ تطور تخطيط المدن

٢:٣ التركيب الداخلي (الوظيفي) للمدينة

٢:٣:١ نظريات النمو الحضري و التغير الوظيفي

٢:٤ منطقة الوسط التجاري (حي التجارة و الأعمال)

٢:٤:١ تعريف منطقة الوسط التجاري (CBD)

٢:٤:٢ خصائص منطقة الوسط التجاري

٢:٤:٣ آلية تحديد منطقة الوسط التجاري

٢:٤:٤ عناصر تطوير منطقة الوسط التجاري

٢:٥ التدخلات في الوسط القديم للمدينة

٢:٥:١ مقدمة

٢:٥:٢ عملية تخطيط و تنظيم المباني التاريخية داخل منطقة الوسط التجاري

٢:٦ حالة دراسية : مشروع إعادة إنشاء و تطوير الوسط التجاري لمدينة بيروت

٢:١ مقدمة :

لم تنشأ المدن و تتطور بشكل عفوي و إنما كان نموها نتيجة جملة من العوامل الإستراتيجية المتعلقة بالموقع و الموضوع و العوامل الإقتصادية المتعلقة بالإنتاج و العوامل السياسية المرتبطة بالتقسيم الاداري فموقع المدينة يعتبر رصيداً لنموها و إزدهارها لأن المدينة تتفاعل مع المناطق المحيطة بها فازدياد الإنتاج في المناطق المحيطة بالمدينة يؤدي إلى إنتعاش الحركة الإقتصادية (عتريسي،١٩٨٤م،ص.١٠) .

لذا فعند دراسة الوسط التجاري لمدينة نابلس يجب معرفة مفهوم المدينة و تطورها بشكل عام وكذلك وسطها التجاري . فالتبادل التجاري عرفه الإنسان القديم و كانت له أماكنه و ساحاته و أسواقه و شوارعه . لم يتبدل مفهوم التبادل التجاري في عصرنا الحالي إلا من حيث إختلاف التقنيات و البضائع و إتساع هذه العملية ، و أدت عملية التوسع التجاري إلى إنتشار المحلات التجارية و إختلاطها مع مواصلات السيارات و المشاة مما أدى إلى خلق مشاكل معقدة نذكر منها الإختناق و صعوبة إيقاف السيارات و التزويد بالبضائع و غيرها .

إن معرفة مفهوم المدينة ووسطها التجاري يشكل عاملاً هاماً في هذه الدراسة و التي ستتعامل مع الوسط التجاري لمدينة نابلس و هو جزء من كل لم يوجد صدفة و إنما نتيجة لتطور تاريخي له علاقة بالتطور التاريخي لمدينة نابلس ككل لذلك سوف يتكون هذا الفصل من عدة أقسام و هي :

القسم الأول : التطور التاريخي لتخطيط المدن .

القسم الثاني : التركيب الداخلي للمدينة و نظريات النمو الحضري و التغير الوظيفي .

القسم الثالث : تعريف بمنطقة الوسط التجاري و خصائصها ، عناصر الجذب فيها و ألية تحديدها .

القسم الرابع : عملية تخطيط و تنظيم المباني التاريخية في الوسط التجاري .

القسم الخامس : حالات دراسية .

٢:٢ التطور التاريخي لتخطيط المدن :

١:٢:٢ المدينة :

المدينة قديمة قدم التاريخ : أور ، أريحا ، طروادة ، طيبة ، بابل ، أثينا ، روما ، الإسكندرية ، هذه المدن كـــانت عبارة عن حصون أو نقاط تقاطع أو مراكز تجارية أو إدارية أو دينية .

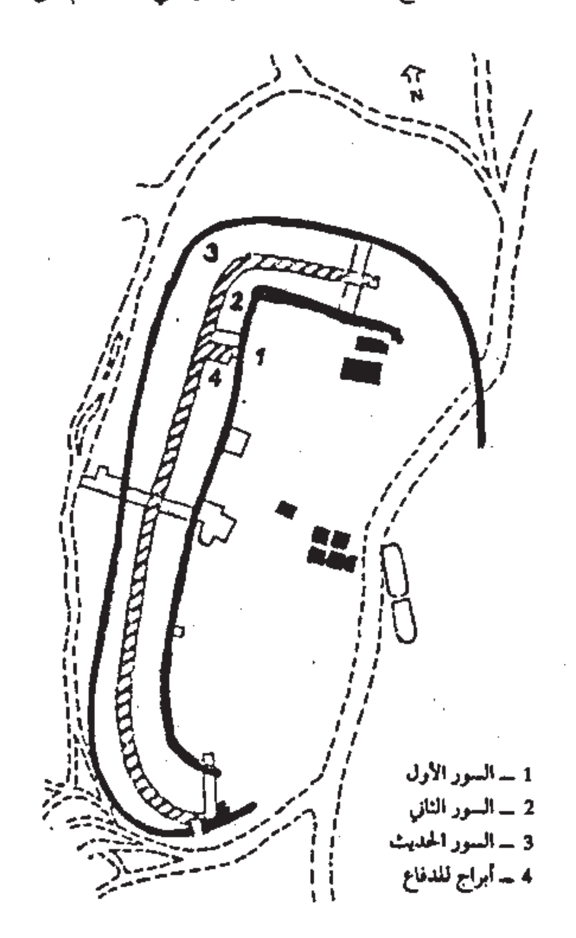
بعض هذه المدن إندثر و البعض الأخر تطور و تحول إلى مراكز إنتاجية للصناعات الحرفية أو إلى أماكن ثقافيـــة أو دينية أو إدارية .

بقيت المدن القديمة محدودة في أحجامها و أشكالها و محافظة على توازن بين سكان الحضر ، و سكان الأريـــاف نتيجة عدة عوامل أهمها قلة عدد السكان الناتجة عن بطء الزيادة الطبيعية بسبب ضعف الرعاية الصحية و إنتشـــار الأوبئة ، بالإضافة إلى بدائية وسائل الإنتاج و ضعف العلاقات و الإتصالات بين المناطق .

و الثورة الصناعية تركت بصماها على المدينة نتيجة للمردودات التقنية و الإجتماعية و الثقافية التي أحدثتـــها ، فتغيرت أحجامها و أشكالها و أصبحت عامل جذب للمناطق المحيطة بها ، مما أدى بالتالي إلى توسع مســـاحاتها . و مع التطور الهائل للصناعة و المواصلات و التجارة تحولت هذه المساحات من أماكن للتبادل التجـــاري إلى أمـــاكن للإنتاج و الإستهلاك و أصبحت مراكز للسلطات السياسية و عواصم سياسية (عتريسي،١٩٨٤م،ص.٥) .

٢:٢:٢ تطور تخطيط المدن :

التجمعات العمرانية في العصور القديمة كان لها شكلها التنظيمي و غالباً ما كان دائرياً لأسباب دفاعية (قرية جرش ٧٥٠٠ ق.م.) . وظهرت المدن في حضارة ما بين النهرين مثل مدينة أريدو ٣٥٠٠ ق.م. و التي تتوسطها الزاقورة بإرتفاع ١٠ أمتار مبنية من الطين و الطوب . وكذلك مدينة أور ٢١١١ ق.م. و مدينة بابل ١٩٠٠ ق.م. عاصمة حامورابي كان شكلها عبارة عن مربع يشقه نهر الفرات (عتريسي،١٩٨٤م،ص.١٤) .



شكل(٢-١) : مخطط مدينة جرش عام ٧٥٠٠ ق.م .

المصدر: (عتريسي،١٩٨٤م،ص.١٥)

الحضارة الفرعونية كان لها مدنها أيضاً مثل مدينة تل العمارنة بالإضافة إلى عظمة البناء المتمثلة بالأهرامات ، معبد الكرنك ، أما المدن اليونانية فقد تأثرت بأفكار أفلاطون ٤٢٨ ق.م. و هو أول مخطط للمدن (المدينة الفاضلة) ، و يركز أفلاطون على أهمية موقع المدينة ، و يختار أعلى نقطة في المدينة لبناء الأكروبول .

كانت المدينة في العصور القديمة تلتف حول مركز البلدية أو حول الكاتدرائية و تضم ساحة رئيسية و أسواقاً ، و من الجدير بالذكر أن الكاتدرائية أو الكنيسة لعبت دور الجامع في المدن الإسلامية .

أما في عصر النهضة ظهرت محاولات عمرانية تقلد العناصر العمرانية التي كانت موجودة في العصور القديمة ، فبنيت أحياء مركزية فخمة و شوارع مستقيمة و ساحات . و تشكل العمارة الإيطالية النموذج المثالي لهذه المنجزات و خاصة في فلورنسا ، البندقية (فينيسيا) ، روما وفي فرنسا نجد متحف اللوفر و قصر و حديقة اللوكسمبورغ تجسد هذه المنجزات أيضاً .

في العصر الكلاسيكي نظمت المدينة وفقاً لقصر الحاكم حيث كانت تنطلق من القصر الشوارع الرئيسية أو من الساحات المركزية و إستعمل الفرنسيون الأشكال الهندسية المنظمة في بناء الحدائق و المتنزهات (فرساي ، التويلري) أما الإنكليز فقد إستعملوا في حدائقهم الأشكال المنحنية (هايد بارك) .

بقي تخطيط المدن لغاية منتصف القرن الثامن عشر عبارة عن شق الطرقات و وضع الساحات و إيجاد تناسق في واجهات الأبنية و الإهتمام بالقصور و الأثار و غرس الأشجار في الأحياء الرئيسية أو الفخمة من المدينة . و مع بداية الثورة الصناعية في منتصف القرن الثامن عشر تطورت المدن و ضواحيها في بريطانيا و فرنسا و ألمانيا بوتيرة متسارعة و إحتشد ألوف العمال في منازل بائسة في المدن و ضواحيها لقربها من المصانع ، فقد قام عدد كبير من الفلاسفة و الإصلاحيين بالمناداة لوضع شروط في المصانع الملوثة و المحافظة على الصحة العامة و مكافحة الأوبئة في المنازل و كانت هذه المطالب بداية لوضع قانون البناء.

بعد منتصف القرن الثامن عشر يمكن تقسيم تطور تخطيط المدن إلى أربع مراحل :

١- المرحلة الأولى : من منتصف القرن الثامن عشر إلى بداية الحرب العالمية الأولى .

تعتبر هذه المرحلة بداية لتخطيط المدن حيث طرحت مشاكل أمن المدن و أناقتها و إعداد شبكة الطرق و المحافظة على الصحة العامة و تراجع البناء عن الطرق و حماية الأثار و إستملاك الأراضي من أجل شقها . (في باريس على سبيل المثال) ، قام هوسمان بين ١٨٥٢-١٨٧٠ م بأضخم مخطط عمراني في باريس فشق شوارع رئيسية في باريس و أنجز شبكات المجارير و المياه و نظم الساحات و المتنزهات و المقابر بشكل متناسق .

٢- المرحلة الثانية : ١٩١٤-١٩٤٣ م .

في هذه المرحلة إتضحت معالم تخطيط المدن و ظهرت فكرة تقسيم المدينة إلى مناطق و حددت الإرتفاعات العامة و أقرت رخص البناء و عمليات الفرز و المساعدات المالية للبلديات .

٣- المرحلة الثالثة : ١٩٤٣-١٩٦٧ م .

في هذه المرحلة ظهرت عبارة تخطيط المدن بشكل رسمي في العديد من الدول ، ففترة ما بعد الحرب العالمية الثانية كانت غنية بالعمران في البلدان الأوروبية من أجل إعادة بناء ما دمرته الحرب ، و توسعت المدن في دول العالم الثالث مع بداية مرحلة الإستقلالية .

لذلك أقرت القوانين إعداد مختلف المخططات التنظيمية المعروفة حالياً و التي عدلت لاحقاً ، نذكر منها : المخطط العام و المخطط المفصل و تنظيم عملية الفرز و عمليات الترميم و مناطق التجديد العمراني و كذلك ظهرت نصوص تشريعية تعطي الحق للدولة بالإستملاك من أجل المنفعة العامة .

٤- المرحلة الرابعة : من ١٩٦٧-إلى الوقت الحالي .

في هذه المرحلة حددت القواعد الأساسية للتخطيط و التنظيم العمراني العملي و إعتمدت مستندات تنظيمية جديدة مثل المخطط التوجيهي العام و مخططات تصنيف الأراضي و المنطقة الملحوظة للتنظيم و تنظيم الوسط التجاري و غيرها (عتريسي،١٩٨٤م،ص.١٤-١٩) .

٣:٢ التركيب الداخلي (الوظيفي) للمدينة :

يعد التباين الداخلي الكبير لإستخدامات الأرض بالمدن الحديثة أبرز السمات المميزة للتحضر في العصر الحديث و يمكن بوضوح تمييز الأحياء حسب وظيفتها و تحديد مناطق الأقليات و الأحياء المجاورة و ذلك في ضوء مظهرها الخارجي و تركيب سكانها و الخصائص الإجتماعية المرتبطة بذلك و هي تختلف من مدينة لأخرى . و بعكس وجود أنماط إجتماعية و سكنية متشابهة على رقعة المدينة فإن تركيبها الحضري ستحدد في ضوء أسس و قواعد لإستخدام الأرض و توزيعها السكاني . و يعد تشخيص الأنماط و العمليات الداخلية للمدن و تفسيرها مهمة رئيسية لدراس جغرافية المدن .

في مجال دراسة المدن هناك مناهج متعددة لفهم التركيب الحضري المكاني . المنهج الأول هو المنهج البيئي (الأيكولوجي) . و يهدف إلى تحليل الأنماط الحضرية في ضوء التنافس من أجل الحصول على مكان و موقع معين داخل المدينة . و يركز هذا المنهج في المقام الأول على المنافسة للسيطرة على الأرض بين المجموعات الإجتماعية و الطرق التي يسلكونها و تنتهي إلى ظهور مناطق مميزة داخل المدينة .

أما المنهج الثاني فهو الإقتصادي (التجاري) فيعتمد على الإقتصاد الكلاسيكي الحديث و يفسر أنماط إستخدام الأرض الداخلي في ضوء عائد للتنافس على الأرض و قيمتها التجارية (أبو عيانة،١٩٩٩م،ص.٢٥١-٢٥٢) .

و المنهج الأخير هو المنهج الماركسي فإنه يفسر وجود الأقسام الإجتماعية و المكانية في المدينة في ضوء التنظيم الرأسمالي للمجتمع و يبين الطريقة التي يفرضها طبقة ملاك الأراضي و ما يحددونه من إيجارات و أسعار حتى يمكنهم تحقيق أعلى عائد ممكن من خلال التنظيم الجغرافي لإستخدام الأرض في المدينة (Clark , 1982) .

و على ذلك فإن دراسة تركيب المدينة من الداخل و تحليل إستخدام الأرض بها يتم من خلال أحد هذه المناهج السابقة و قد يجمع بين منهجين أو أكثر وفق ما يراه الباحث ملائماً لدراسة المدينة و تحليل بنائها الداخلي و إستخدام الأرض بها (أبو عيانة،١٩٩٩م،ص.٢٥٢) .

و تساعد هذه المناهج على تحليل المدن و تحديد المناطق المميزة داخلها و خاصة عند دراسة منطقة الوسط التجاري و هي أكثر المناطق تأثيراً و توجيهاً للجماعات البشرية في بقية المناطق ، ذلك لأن السكان في الدوائر المحيطة تحاول غزو منطقة القلب (الوسط) لتحل محل سكان أخرين يتجهون نحو الضواحي و يؤدي ذلك إلى عملية فصل جماعي بين سكان المدينة و إن كان ذلك يرتبط بأسعار الأراضي في المقام الأول أي بظروف الطلب على هذه الأرض .

٢:٣:١ نظريات النمو الحضري و التغير الوظيفي :

بذلت محاولات من قبل بعض الباحثين لتفسير نشأة و تطور المناطق الحضرية في ضوء التركيب الوظيفي للمـــدن الغربية و يمكن تحديد ثلاث نظريات في هذا المجال (أبو عيانة،١٩٩٩م،ص.٢٥٩-٢٦٣) : شكل (٢ - ٢) .

١- نظرية النمو الحلقي (The Concentric Theory) : و التي جاء بها (بيرغس) سنة ١٩٢٤ م كتفسير للمنــاطق الحضرية لمدينة شيكاغو .

٢- نظرية القطاعات (The Sector Theory) : والتي جاء بها (هويت) سنة ١٩٣٩ م في دراسته عن تركيــب و نمو المجاورات السكنية في المدن الأمريكية .

٣- نظرية التعدد النووي (The Multi Nuclei Theory) : و أوردها كل من (هاريس) و (أولمان) في بحثــهما عن طبيعة المدن .

١-نظرية بيرغس : (أو نظرية الحلقات المتعاقبة ذات المركز الواحد) :

إبتدع بيرغس (E.Burgess) و هو أحد الباحثين الأمريكيين نظرية تقسيم المدينة إلى أحياء و طبقها على مدينـــة شيكاغو و تعرف هذه النظرية بإسم نظرية المناطق الحلقية (الدائرية) ذات المركز الواحد و توضح هذه النظريـــة أن المدينة تتركب وظيفياً من عدة مناطق متعاقبة بشكل دائري على النحو التالي :

أ- المنطقة المركزية ، أو النواة (Central Business District) : و التي تنتهي إليها خطوط المواصلات التي تصب في المدينة و تتميز هذه المنطقة بأنها أقدم مناطق المدينة و قد أزيلت المباني و حلت محلها مباني جديدة من أبرزهـا ناطحات السحاب و تقوم في هذه المنطقة الوظائف التجارية و الإدارية و الثقافية .

ب- المنطقة الإنتقالية : و هي التي تحيط بنواة المدينة و تتصف بسوء الأحوال حيث تشـــغلها الأحيـــاء الســـكنية الفقيرة و يسكنها المهاجرون الجدد كما تنتشر بها الصناعات الخفيفة و الشركات التجارية .

ت- المنطقة السكنية الخاصة بالطبقة العاملة و يتركز فيها أولئك الذين يفضلون السكن على مقربة من العمل .

ث- المنطقة السكنية الخاصة بالطبقة المتوسطة و توجد بها مساكن خاصة و أخرى مشتركة .

ج- الضواحي السكنية على الأطراف أو المنطقة التي يسكنها الذين يفدون إلى المدينة في رحلة يومية ، أي يقومون برحلة ما بين مكان العمل داخل المدينة و السكن في هذه الأطراف ، و تتكون هذه المنطقة من عدة نويات مبعثرة تمتد أساساً على إمتداد خطوط المواصلات الطويلة التي تخترق المدينة .

و قد أوضح (بيرغس) في دراسته أن ما ذكره هو وضع مثالي و أن مدينة شيكاغو يقترب نمطها من هذا الوضع كما أنه يتوقع أن يجد إختلافاً و تعديلاً في فكرته إذا طبقت على المدن الأخرى .

و على الرغم من أن شيكاغو تمتد فوق سهل فسيح و تبدو في نطاقات شبه دائرية إلا أن هذه النظرية لا تنطبق بصرامة عليها فالمناطق الصناعية توجد على طول السكك الحديدية أو تشرف على بحيرة (متشغان) و لا تظهر في نطاقات دائرية بل تمتد عبر كل النطاقات (Zones) . مع ذلك فإن فحوى هذه النظرية يعتمد على أن نمو المدينة يتجه من الداخل نحو الخارج و أن نطاقاتها الدائرية تتعاقب الواحد تلو الأخر . و ينبغي أن يكون واضحاً أن نظرية (بيرغس) في النمو الحضري تنطبق على المدن الغربية فقط التي توجد في أوروبا و أمريكا الشمالية و أستراليا و أما في القارات الأخرى فإن الوضع يختلف حيث توجد إحدى المساكن في منطقة الوسط التجاري و الأحياء الوسطى كما توجد الأحياء السيئة و مدن الصفيح على الأطراف .

٢-نظرية القطاعات :

إذا كانت نظرية (بيرغس) قد طبقت على كثير من المدن الغربية و الأمريكية إلا أن كثير من الباحثين يعتبرونها لا تفي بالغرض و من ثم إقترح أحدهم وهو الأمريكي هويت (Hoyt) نظرية تقوم على أساس تقسيم المدينة إلى قطاعات .

و تفترض هذه النظرية أن خطوط المواصلات تصنع قطاعات تمتد عبر المناطق الحلقية التي أشارت إليها نظرية (بيرغس) و هي في هذا تلتقي مع الواقع ، كذلك تشترك النظريتان في القول بأن النمو يتجه صوب الأطراف لأن الوظائف الأخرى الداخلية قد تنمو خطياً في نفس الإتجاه الخارجي .

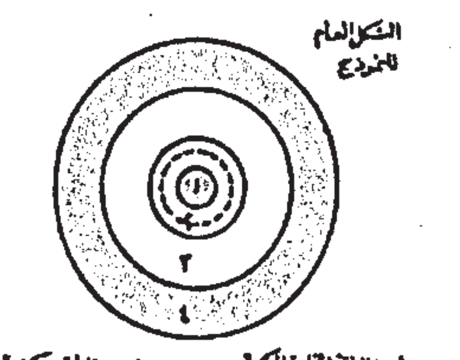
٣-نظرية التعدد النووي :

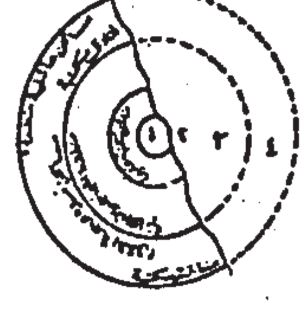
و هي لكل من هاريس و أولمان (Harris and Ullman) ، ففي الوقت الذي إتفق فيه على مفهـوم النمـو الحلقي و القطاعات المتغيرة إلا أنهما رأيا أن معظم المدن الكبرى تحتوي على مراكز ثانوية يحد نموها الذاتي مـن دور النواة المركزية للمدينة التي تنمو حولها بقية الحلقات و القطاعات .

و تنطبق نظرية التعدد النووي بوضوح على المدن التي تضم أبناد توسعها عدداً من القـرى و المـدن الصغـيرة المجاورة تحوي كل منها نواة صغيرة للنمو في داخل المحيطة الحضرية في النهاية يمكن أن تنطبق هذه النظرية على مـدن كثيرة في أسيا و أفريقيا و التي تتصف على الأقل بوجود نواة أوروبية و أخرى وطنية ، و في تلك النظريـة يبـدو واضحاً أن وظائف محددة مثل الصناعة الثقيلة تميل إلى الظهور على الجبهات المائية و مواقع على السكك الحديديـة منفصلة بذلك عن الأحياء السكنية الجديدة ، بينما تميل الصناعات الخفيفة مثل الملابس إلى الإستفادة مـن المواقـع المركزية و الأحياء السكنية و ما أن تستمر بعض الأنشطة الحضرية حول النـويات الثانوية حتى تتحـول كما يرى (هاريس) و (أولمان) إلى حي مميز وظيفياً ينمو و يتسع هو الأخر .

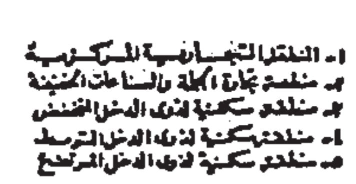
و على العموم فإن هذه النظريات تضع أسساً هندسية صارمة لنمو المدن و لكن الواقع غير ذلـك حيـث أثبتت الدراسة الميدانية لكثير من المدن أن لكل مدينة حديثة ، أو حتى قديمة ، شخصيتها و مناطقها الخاصة كما أن لكل منها قلب مركزي له ملامحه المميزة و تتركز به التجارة و الإدارة و نهايـات الطـرق المؤديـة إلى المدينة ، و تمتد الأحياء السكنية بالإبتعاد عن هذا القلب و على محاور الطرق الرئيسية و لكل حي مـن هـذه الأحياء منطقة تجارية مصغرة خاصة بها . لذلك لا يمكن إعتماد نظرية من النظريات السابقة لهذه الدراسـة لأن مدينة نابلس لا تنطبق عليها هذه النظريات ولها مناطقها الخاصة و المميزة و التي تختلف عن أي مدينـة ولكـن يمكن الإستفادة من هذه النظريات في معرفة تقسيمات منطقة الوسط التجاري .

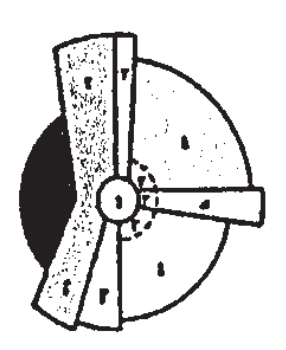
نظرية الحلقات لبيرغس (١٩٢٥م)



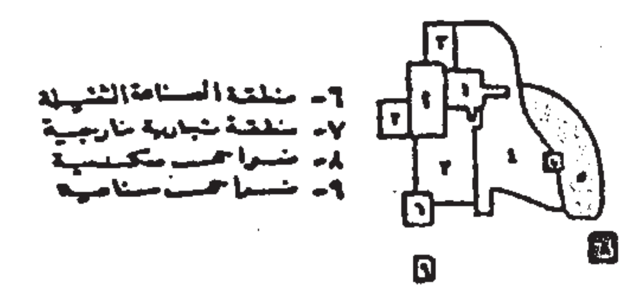


نظرية القطاعات لهويت (١٩٣٩م)





نموذج النوايا المتعددة لهاريس و أولمان (١٩٤٥م)



شكل (٢ – ٢) : نظريات النمو الحضري و التغير الوظيفي .

المصدر:(أبو عيانة،١٩٩٩م،ص.٢٦٤)

٢ : ٤ منطقة الوسط التجاري (حي التجارة و الأعمال) :

٢ : ٤ : ١ تعريف منطقة الوسط التجاري :

تسمى هذه المنطقة بالقلب التجاري " Central Business District " (ويشار له بإختصار الحروف الأولى من هذه الكلمات الثلاث أي " CBD ") ، و هي المركز الرئيسي للمدينة و بؤرة نشاطها الداخلي و ملتقى الأعمال الخارجية فيها فتتركز به مكاتب الأعمال التجارية الكبرى و شركات التأمين و المحلات التجارية و بيوت المال و الفنادق و تزداد كثافة المحلات التجارية به إزدياداً كبيرا ينتج عنه إرتفاع ملموس في أسعار الأراضي ، و ينعكس ذلك على إرتفاع المباني بها ، كذلك يعد هذا الحي بؤرة كثافة المرور في المدينة حيث تنتهي إليه معظم الطرق الرئيسية التي تربط المدينة ببيئتها و تقوم له مقام الشرايين للقلب تدفع له الحركة و النشاط .

و يمتاز الوسط التجاري بعدة خصائص أهمها تركز معظم المحلات التجارية الكبرى و مكاتب الشركات الصناعية و التجارية و البنوك و الملاهي و تقع فيه أهم شوارع المدينة و أكثرها نشاطا كما يعد مركز العمالة في المدينة و البؤرة التي تتجه إليها و ترتبط بها كل ألوان إستخدام الأرض في المدينة .

و لكن يلاحظ أن المدينة كلما إتسعت و زاد عمرانها ، كلما كان ذلك مدعاة لإنتقال بعض المحلات التجارية و إنفصالها عن القلب التجاري ، و أصبحت غير متمركزة في وسط المدينة .

و يجذب الوسط التجاري العملاء من كل أجزاء المدينة و من البلاد المجاورة لها و كثير من السكن بالإضافة إلى أنهم عملاء لهذه المناطق ، فإنهم يعملون بالخدمات المختلفة بداخله و يعد ذلك من أهم أوجه النشاط البشري .

و تتميز هذه المنطقة التجارية في المدينة بوجود شارع أو عدة شوارع رئيسية يخدمها شريان هام للنقل ، و تتركز به المحلات الكبيرة ذات الوظائف المتعددة و التي قد تتكون من عدة طوابق و ذات مخازن متصلة بها أما شريان المواصلات لهذا النطاق فيتميز بكثافة نقل عالية حيث يزدحم بالسيارات و المارة .

و يلاحظ أن منطقة الوسط التجاري لا تشغلها مساكن بمعنى الكلمة ، إذ قلما نجد منزلاً أو عمارة يقيم فيها سكانها إقامة دائمة و ذلك أن معظم المباني تشغلها محلات تجارية أو شركات أو مكاتب أو ماشابه ذلك ، ومن هنا نجد إختلافاً كبيراً بين كثافة السكان في منطقة الوسط التجاري بالنهار عنها بالليل ، ففي النهار تعج الشوارع و المباني بالحركة و النشاط و حينما يقبل الليل يغادر الناس أعمالهم نحو مساكنهم حتى يكاد وسط المدينة يخلو من السكان ليلاً ، ثم يعودون إليه في الصباح ليستأنفوا أعمالهم و شراء حاجياتهم ، و لا شك أن حجم المدينة يعد عاملاً هاماً و مؤثراً في هذا الشأن حيث يبدو ذلك بوضوح في المدينة الكبرى المتعددة الوظائف و الخدمات ، و قد

قدر أحد الباحثين في دراسة عن الحركة اليومية لسكان المدن في الولايات المتحدة الأمريكية أن المدينة المتوسطة الحجم (نحو نصف مليون نسمة) يدخل وسطها التجاري أثناء فترة النهار (فترة ١١-١٢ ساعة من ٧-٧) ما يقرب من ٤٠-٥٠% من جملة سكانها ، و من هذا العدد يوجد ٢٢-٢٤% لهم وجهة محددة كالعمل في المصالح المختلفة في هذه المنطقة (أبو عيانة،١٩٩٩م،ص.٢٦٥-٢٦٦) .

تعبير الوسط التجاري بمفهومه الحديث (Shopping Center) ظهر في الولايات المتحدة الأمريكية و كندا و من ثم إنتقل إلى باقي الدول الأوروبية و حالياً في عدد من مدن العالم الثالث ، فالوسط التجاري الحديث هو مساحة مركزية محددة تضم أكبر عدد من البضائع التي تهم المواطن في حياته اليومية و الكمالية و توفق له الإختيار الأوسع للبضائع (عتريسي،١٩٨٤م،ص.٧٢) .

٢:٤:٢ خصائص منطقة الوسط التجاري :

بإختصار فإن هناك خصائص مميزة لمنطقة الوسط التجاري في المدينة يمكن إيجازها فيما يلي :

١- سهولة الوصول :

تعتبر هذه الصفة أبرز الصفات المميزة لمنطقة الوسط التجاري حيث يكون أكثر المناطق ممكن الوصول إليها بسهولة من كل الأحياء الأخرى كذلك تتميز بأنها أسهل المناطق وصولاً بالنسبة لسكان إقليم المدينة الذين يستخدمون مواصلات عامة و في المدن الكبرى فإن وسطها المركزي يسهل الوصول إليه من بقية أجزاء القطر أو على الأقل من معظم أقاليم هذا القطر .

و من البديهي أن موقع الحي المركزي (وسط المدينة) بالنسبة لشبكة النقل في المدينة يوجه إلى حد كبير أنواع النشاط الإقتصادي ، و حيث تقام المحلات التجارية الكبرى لتجارة التجزئة و التي تخصص عدد كبير من العملاء و الذين يفدون بسهولة إلى وسط المدينة و تقوم هذه المحلات على إمتداد الشوارع الرئيسية المشهورة .
كذلك يوجه النقل السهل في وسط المدينة التجاري إلى وجود خدمات أخرى ، غير الخدمات التجارية مثل الشركات و المحاسبين و المحامين و الأطباء المستشارين و من على شاكلتهم ، مستفيدين بظروف الموقع و سهولة الوصول إليه (أبو عيانة،١٩٩٩م،ص.٢٦٦-٢٦٧) .

يلاحظ توفر هذه الصفة في الوسط التجاري لمدينة نابلس فمن هذه المنطقة يسهل الإنتقال إلى أي جزء في المدينة أو إلى المدن الأخرى من خلال وجود محطات الباصات و سيارات الأجرة ، ويوجد أيضاً البنوك و مكاتب الأطباء و المحامين و المحاسبين بالإضافة إلى النشاط التجاري من تجارة التجزئة و الجملة ، ففي هذه المنطقة تصب معظم وسائل النقل المتجه إلى وسط المدينة .

٢- إرتفاع قيمة الأرض :

أدى الطلب المتزايد للخدمات المختلفة في وسط المدينة إلى منافسة شديدة في الحصول على مساحات من الأرض في الوسط التجاري لإنشاء المحلات التجارية أو المكاتب المختلفة فيه ، و أدى ذلك بدوره إلى إرتفاع شديد في قيمة الأرض في قلب المدينة .

أدى ذلك إلى كثافة إستخدام الأرض و التي يعكسها تركز المباني العالية في وسط المدينة و الوصول بهذه المباني إلى أقصى إرتفاع مسموح به للإستفاده من موقع وسط المدينة الهام (أبو عيانة،١٩٩٩م،ص.٢٦٧) .

ونظراً لإرتفاع قيمة الأرض في منطقة الوسط التجاري و للإستفادة من الحد الأقصى نجد أن مدينة نابلس قد لجأت إلى تشييد البنايات العالية و التي قد تصل إلى عشر طوابق في محاولة للإستفاده القصوى من هذا الموقع في وسط المدينة نتيجة لإرتفاع قيمة الأرض و قد أنشأت هذه المباني لتكون مركزاً لمكاتب الشركات و الأفراد في الطوابق العليا أما الطوابق السفلى فقد كانت عبارة عن محلات تجارية تباع أو تؤجر بأسعار عالية جداً مقارنة مع أجزاء أخرى في المدينة .

أما في مدن العالم الغربي فقد أنشأت ناطحات السحاب في القرن العشرين نتيجة لتطور التكنولوجيا و إختراع المصاعد الهيدروليكية و قد أصبحت ناطحات السحاب سمة تميز هذه المدن و ظاهرة تتجلى فيها و من هذه المدن نيويورك و شيكاغو و قد ظهرت فيها ما يعرف بناطحات السحاب العظمى و التي تعلو اكثر من مائة طابق .

٣- قلة عدد السكان المقيمين :

و من الصفات الأخرى لوسط المدينة التجاري قلة السكان القاطنين به بصفة دائمة حيث تركت كثير من المباني لخدمة الأنشطة المختلفة التي يؤديها هذا الحي المركزي ، و الواقع أن النقص في عدد السكان المقيمين في وسط المدينة و هجرهم إياه نحو الأطراف يساعد على تحسين طرق المواصلات التي تربط المدينة بضواحيها .

كذلك فإن الحوافز الرئيسية التي أسهمت في عدم الإقبال على سكن الوسط التجاري أو مغادرته للسكن خارجه ذلك الإرتفاع الهائل في أسعار الأرض به حيث يزيد الطلب على المباني القديمة به لإزالتها و إنشاء مباني حديثة أعلى منها و الجديدة لتأجيرها أو بيعها للمحلات و المكاتب و دور الخدمات المختلفة .

و الواقع أن الميزات السابقة لوسط المدينة تخلق نوعاً من الهجرة الداخلية الدائمة على رقعة المدينة حيث يتجه السكان من الوسط نحو الأطراف و من ثم إعادة توزيع السكان و هجرتهم للوسط و إقبالهم على الأطراف و قد حدا ذلك ببعض الجغرافيين إلى القول بأن قلب المدينة من وجهة النظر الديموغرافية و توزيع السكان فقط هو قلب ميت (أبو عيانة،١٩٩٩م،ص.٢٧٠-٢٧١) .

و عند قياس هذه الخاصية على الوسط التجاري لمدينة نابلس نجد أنها تنطبق عليها بدرجة كبيرة ، و تمتاز هذه المنطقة بقلة السكان القاطنين فيها و قد تغيرت إستعمالات العديد من البيوت السكنية القديمة إلى محلات تجارية نتيجة لإرتفاع سعر الأرض فيها ، إلا أنه يمكن أن نجد بعض الشقق السكنية في الطوابق العليا من البنايات العالية و التي شيدت حديثاً و سيتم الإشارة إلى إستعمالات الطوابق في الأجزاء القادمة من الدراسة .

٤- قلة الصناعات :

ليست الصناعات الإنتاجية مهمة في وسط المدينة تماماً كالسكان المقيمين و لكن مع ذلك توجد بعض الصناعات التي تميل إلى التركز في وسط المدن الكبرى و حول هذا الوسط . و قد تكون هذه الصناعات من بقايا الماضي الغير بعيد في المدينة و إستمر هكذا في منطقة الوسط ، و أحياناً تنشأ صناعات جديدة على أطراف هذه المنطقة الوسطى متحاشية إرتفاع أسعار الأرض داخلها ، و هناك بعض الصناعات المتخصصة جداً تجد من الضروري لها أن تنشأ بالقرب من حي التجارة و الأعمال (أبو عيانة،١٩٩٩م،ص.٢٧١) .

و عموماً فإن الصناعات التي تقوم في الوسط التجاري لمدينة نابلس تتميز بأنها صناعات خفيفة يميزها صغر المكان و قلة عدد العمال و ربما كان الصناعات اليدوية من سماتها المميزة .

٥- التخصص الداخلي :

رغم أن الوسط التجاري يتميز بالصفات الرئيسية السابقة فإنه ليس متجانساً على الإطلاق ، ذلك لأن من أبرز ملامحه ذلك التخصص الداخلي في أنشطته و الذي يمكن ملاحظته في المدن الكبرى ذلك لأن هناك بعض الشوارع التي تتخصص في نشاط معين يغلب عليه سواء كانت شوارع تنتشر بها المحلات التجارية الكبرى أو شوارع للبنوك و أخرى لدور الخيالة و المسارح و المؤسسات الإدارية وغير ذلك (أبو عيانة،١٩٩٩م،ص.٢٧١) .

٢:٤:٣ ألية تحديد منطقة الوسط التجاري :

منطقة الوسط التجاري (C.B.D) هي جزء مهم من المدينة وتعتبر منطقة مركزية من ناحية سهولة الوصول إليها و إحتواءها على تركيز عالٍ من البنايات العالية و التي يكون إرتفاعها أكثر من بقية أجزاء المدينة ، و كذلك فإنها تحتوي على المكاتب و الشركات و المحلات التجارية و هي المنطقة التي تتركز فيها حركة سير المركبات و المارة ، و أسعار الأراضي فيها مرتفعة مقارنةً مع بقية أجزاء المدينة إلى جانب الخصائص التي ذكرت سابقاً .

فبعد معرفة خصائص أل (C.B.D) يمكن التعرف على حدود هذه المنطقة و لا يعني ذلك بالضرورة أن هذه المنطقة لها جدار يحيط بها كما كان في المدن القديمة ، و لا توجد علامات تدل على أل (CBD) و ربما تكون إشارات تدل على مركز المدينة ، فمنطقة الوسط التجاري التي نريد التعرف على حدودها ليست ساكنة أو أنها كانت كذلك بالماضي .

خلال النصف قرن الماضي أصبحت مراكز المدن مناطق متعددة الإستعمالات سكنية ، تجارية ، صناعية مؤسسات و لكن مع مرور الزمن أصبح الإستعمال السكني ينخفض و يحل محله الإستخدام التجاري نتيجة لإرتفاع أسعار الأراضي .

و لكن يجب القول أن كل مدينة تختلف عن الأخرى من عدة نواحي و تتنوع العوامل الموضوعية عند إجراء أي مقارنة ، و لا يجب أن نأخذ إنطباع بأن أل (C.B.D) متجانسة بدرجة عالية و عدم وجود هذا التجانس ينعكس بإتجاه الميل نحو تقسيم المنطقة إلى نشاطات محددة من مناطق قطاعات فنادق ، مسارح ، مناطق تخزين ، تجمعات نوادي ليلية و مواقع متخصصة أخرى و هناك أيضاً تقسيم أفقي عادةً تكون فيه المكاتب في الطوابق العليا و تجارة الجملة في الطوابق السفلى .

إن عملية تحديد منطقة الوسط التجاري (C.B.D) ليست بالأمر الهين و كانت مشكلة تحديد هذه المنطقة محور إهتمامات الباحثين في مجال علم التخطيط و الجغرافيا الحضرية ، حيث طرحت عدة تساؤلات عن محيط منطقة الوسط التجاري هل هي خط أم منطقة ؟ .

و في النهاية فأن حدود هذه المنطقة هي منطقة (Zone) أكثر منه خط (Line) ، وحقيقة أن حدود هذه المنطقة هي حدود تصورية فكرية أكثر منها حقيقية و تعزى إلى المشاكل التي يعاني منها الباحثين عن هذه المنطقة (R .Murphy ,1972) .

إلا أن هناك بعض العناصر الهامة التي تفيدنا من أجل تحديد منطقة الوسط التجاري و التي وردت في كتاب (The Central Business District) للمؤلف (Raymond E. Murphy,1972) و هي كما يلي :

١- العناصر الفيزيائية و تشتمل على :

أ- إرتفاع المباني :

إن معرفة إرتفاع المباني تفيدنا في معرفة و تحديد منطقة أل (CBD) و هذه المنطقة تحتوي على تركز من البنايات العالية و التي يكون إرتفاعها أكثر من بقية المباني في المدينة .

ب- الشوارع :

إن الشوارع الخاصة بهذه المنطقة تمتاز بأنها أعرض و ذات ميزات تختلف عن بقية الشوارع في ضواحي المدينة و تمتاز بإكتظاظ حركة المركبات ، و تحتوي أيضاً على شوارع للمشاة ، ومن خلال الشوارع نستطيع معرفة حدود منطقة أل (CBD) ، و عادةً ما يوجد شوارع رئيسية تحيط بها لسهولة الوصول من هذه المنطقة إلى المناطق المجاورة .

ت- تدفق المواصلات و حركة المرور :

إن حركة السيارات و الباصات داخل منطقة أل (CBD) تزيد عن المناطق الأخـــرى ، فـــهذه المنطقة تمتاز بإكتظاظ حركة المركبات و بالتالي نستطيع تحديد منطقة أل (CBD) من خلال درجـــة تدفق حركة المواصلات .

ث- إستعمالات المباني :

يمكن لإستعمالات المباني أن تساعد على تحديد منطقة أل (CBD) و ذلك بالإعتماد على وجود خريطـــة تحدد إستعمالات مركز المدينة عن طريق البحث الميداني و معرفة الإستعمالات الموجودة ، و من خلال ذلـــك يمكن تحديد مناطق الأعمال و التجارة المتعلقة بمركز المدينة و التي تحتوي عل الإستعمالات التاليـــة : مكـــاتب خاصة و قطاع خدمات ، محلات تجارية ، مؤسسات القطاع العام و المكاتب الإدارية .

٢- السكان :

هذه المنطقة تحتوي على نسبة قليلة من المباني السكنية مقارنة مع المباني العامة و التجارية و ذلك لإرتفاع سـعر الأرض فيها ، إلا أن الوحدات السكنية تبدو متركزة على الحدود لخارجية لهذه المنطقة ، و عند ذلك نســتطيع معرفة أن حدود هذه المنطقة هو بداية تلك الوحدات السكنية .

٣- نوعية الوظائف و الأعمال :

إن معرفة عدد الأشخاص الموظفين في المكاتب و المخازن و تجارة التجزئة و مؤسسات الخدمة لـــه دور في تحديد منطقة أل (CBD) و ذلك بعد وضع المعلومات و تفريغها على الخريطة .

٤-حركة المتسوقين :

إن منطقة أل (CBD) تكتظ يومياً بحركة المتسوقين و يلاحظ ذلك بوضوح و يســـاعد معرفـــة أعـــداد المتسوقين على تحديد هذه المنطقة .

كما أشرت سابقاً فان منطقة الوسط التجاري ليست منطقة ساكنة و لا حتى منطقـــة محـــاط بســـور تستطيع معرفة حدودها الفيزيائية ، وهذه العناصر تساعد على تحديد هذه المنطقة و وضع حدود فكريـــة و تصورية لها و يتم ذلك من خلال البحث والاستكشاف الميداني لهذه المنطقة و دراسة العناصر التي تســـاعد على تحديدها و تفريغها على خرائط .

٢:٤:٤ عناصر تطوير منطقة الوسط التجاري:

الأهداف والمفاهيم :

إنه من المشجع رؤية ما حصل في وسط السبعينيات من تحقيق كثير من المخططات والمشاريع ذات الأهمية لإحياء منطقة الوسط التجاري ، بعض هذه الخطط بقي ساكناً ملقى دون تحريك لفترات طويلة أو كان يحدث بشكل دوري طوال سنوات التردد السياسي ، إن إدراك إمكانية السقوط للمراكز الحضرية تفجر فجأة لدى كل مواطن ، إذ تخلل الشعور الحالي الملح على مستوى كل الأصعدة في إهتماماتنا السكانية ، سكان الحي السياسيون والتربويون والمهندسون ومخططو المدن ورجل الشارع .

إن التطور الحضري هو عملية معقدة بالنسبة لكل فرد ، فكل خطوة محبوكة بالشروط والرموز والجدوى الإقتصادية والناحية المالية وغالباً ما يكون التطور مرتبطاً مع التجارب السياسية المحبطة .إن هناك تحد عظيم لتنفيذ مفاهيم جديدة ولبدء بعض المراحل قصيرة المدى ، بينما يتم التوجه دائماً نحو الأهداف البعيدة .

إن الغاية القصوى التي تطمح لها كل مدينة رئيسية هي أن تخلق تواصل حي ومرضي ، تنوع ليلي ونهاري وبيئي لنشاطات الناس .ولتحقيق هذه الغاية فان عناصر التخطيط يجب أن تشمل التالي :

توسيع التسهيلات التي تعمل على جذب الناس بعد ساعات العمل ، فعلى سبيل المثال : المسرح والرياضات والموسيقى والأحداث الخاصة والتنوع الوظيفي ، ويضاف إلى ذلك زيادة فرص العمل . وإحتياطي الوحدات السكنية للأعداد الواردة والزائدة (قريبة من مكان العمل) ، ومباني مختلطة الإستعمال ، والتسوق وأماكن التسلية وإحتياطي للمواقف المتعددة الأدوار الخاصة منها والعامة ، المحافظة وصيانة مباني الإرث التاريخي ،وبذلك نكون قد أضفنا خاصية وتخلق الإستفادة للزوار وإحتياطي مسارب المشاة (المرفوعة أو بمستوى الأرض أو تحت الأرض) المتصلة بمراكز التسوق والمكاتب ومباني البلدية (Redstone , 1976) .

وكما ذكرت سابقاً فإن التخطيط الشامل لمركز المدينة (CBD) يجب أن يتطور كمفهوم كامل ، وفي الصفحات التالية سأقوم بشرح العناصر المختلفة التي من الممكن أن تطبق على أرض الواقع كخطوات أولية من أجل تطوير عناصر أل (CBD) التي من المحتمل وفي نفس الوقت أن توفر الدعم اللازم لمقاصد قوى التخطيط وبسبب الحاجة الملحة للتطور والتي جاءت بحافز و ضغط و المجموعات صاحبة العلاقة لقد أجبر المسؤولين على التخطيط لمناطق مراكز العمل لمباشرة مقاصدهم وجهودهم للمشاريع التي من الممكن أن تنفذ في فترة قصيرة .

أما عن عناصر تطوير الوسط التجاري فهي كالتالي (كما وردت في كتاب " The New Downtown's "
للمؤلف " Redstone louis G.,1976 ") :

١- شوارع المشاة :

إن هذا العنصر " أرصفة المشاة " في حلقة متواصلة من النمو بدون شك . وعلى أية حال ، فإنه من خلال بناء أرصفة المشاة يظهر بأنه الأسهل من حيث التحقيق ، وأنه يجب أن يبنى فقط كخطوة حد أدنى تجاه مفهوم شامل لتخطيط مراكز المدن .

عند إختيار نوعية ومجال الرصيف فإن بحثاً معلوماتياً معيناً يجب أن يقام ويحلل .وهذا يشمل دراسة جدوى إقتصادية شاملة . فهل يسوغ الإستثمار الجديد تحسين المنطقة وذلك بإغلاق الشوارع وتوفير مواقف جذابة ؟ وهل سيكون غالبية التجار على إستعداد للإستثمار في تحسين محلاتهم ؟ وماذا سيكون الأثر على مراكز المدن من حيث نظام السير ووضع الإشارات الضوئية في منطقة الرصيف ؟ وإلى أي مدى ستكون المدينة على إستعداد ليس فقط من حيث تقديم المعونة في بناء المواقف بل وأيضاً أن تبقى درجة الموقف إلى حد مقبول ؟ .

وأيضا عند تخطيط تطور الأرصفة المركزة والتي تحوز على عدد من الأحياء يجب أن يأخذ بعين الإعتبار عدم تعاون النظام المتحرك للقاطنين والذي بدوره سيكون معقداً للغاية مع نظام النقل السريع المعروض .

وبغض النظر عن الإحصائيات المرغوبة والتي تظهر زيادة في النشاطات التجارية ونمو المبيعات بمعدل ١٠-٢٠ % فيجب أن يراعى أن الأرصفة هي بمثابة الخطوة الأولى في عملية التحسين المتواصلة ، ومن مواكبة التغيرات الإجتماعية السريعة من أوقاتنا "الجزيرة التجارية" إلى أن تصبح جزءا من مراحل مستقبلية ذات أهمية قصوى لمراكز المدن (Redstone , 1976) .

من الجيد ملاحظة أن مقدمة الأرصفة ل (CBD) قد لا تتوفر فيها دائماً النتائج الإيجابية . فالكثير يعتمد على حجم المدينة والخاصية الفردية للمنطقة وأثرها على نسق السير والمواقف وأماكن الخدمات والتحكم الكامل بنمط المؤسسات والترتيبات الأمنية بشكل عام .

٢- المراكز الإقليمية في وسط المدينة :

مع أن مصطلح أرصفة الشوارع هو الأكثر تداولاً بسبب العوامل الإقتصادية والوقت إلا أن العديد من المدن تستطيع الإلتفاف حول هذا المصطلح وتحاول أن تقيم مشاريع أضخم وأهم مع التركيز على محيط وسط المدينة ، وعادةً ما يحدث هذا في المدن التي يكون فيها للشركات الخاصة دعماً من قبل القطاع العام والقطاع الحكومي على حد سواء .

تتراوح هذه المفاهيم بين مجرد البنايات الضخمة في محيط مدينة أو مدينتين إلى بنايات معقدة ومركبة والتي بدورها تكون مرتبطة مع بعضها البعض جمالياً وجسدياً بواسطة ممرات الوقوف والأدراج المتحركة والسلالم المنحدرة والمصاعد والمباني الأرضية الخاصة بالتسوق . عامل مشجع للمزيد من التطبيق السريع يبرز من خلال الثقة في التطور التجاري فيما يخص إبراز فكرة المراكز التجارية المحلية إلى جوهر (CBD) .

هذه الإختلافات والإختيارات النشطة تجعل لدينا خبرة كبيرة ، ليس فقط بالنسبة للسكان المحليين بل أيضاً الإجتذاب السياحي والذي يؤسس إقتصاد متين (Redstone , 1976) .

٣- البنايات الضخمة والمعقدة :

لقد طبقت مفاهيم مختلفة للإستعمالات متعددة الوظائف في عدد من المدن تضم البنايات الضخمة المنفردة والتي تشغل قالباً كاملاً إستعمالات متعددة كتسهيلات التسوق والمكاتب والفندق والسكن والمواقف،وسوف يسهم هذا النوع من المباني لمحيط مركز المدينة في الدرجة الأولى إذا خصص مساحة واسعة للممرات والساحات العامة والتي من الممكن أن تربط أخيراً مع المباني المجاورة الموجودة أو المخطط لها في المستقبل (Redstone , 1976) .

٤- ممرات تحت الأرض :

قد كان القصد أصلا من الممرات المرتبطة ببعضها تحت الأرض بين المباني التجارية وشوارع العبور هو أن تحمي المشاة من الطقس بالإضافة إلى تمكينهم من التدبر بسرعة وسهولة أكثر ولقد كانت نتيجة طبيعية في أن هذه المسالك يجب أن ينتفع منها كممرات للتسوق لأنها ليست مصدراً إقتصادياً قوياً فقط بل تقدم أيضا الدافع للمشتري وتنوعاً كبيراً من التجارب الممتعة (Redstone , 1976) .
ويمضي الأمر بدون القول أن الشعور بالأمن قد عزّز عن طريق النشاط الدائم وحيوية المنطقة ، إن فوائد الانتفاع من الممرات تحت الأرض بين البنايات الرئيسية في منطقة أل (CBD) لممرات تسوق البيع المفرق سوف تشجع بدون شك سلطات المدينة والمطورين لإعتبار هذا كتوجه واقعي . تخدم الممرات تحت الأرض كطرق محمية للمشاة وفي نفس الوقت تنتج دخلاً للمدينة كما هو الحال بالنسبة للمستأجرين .

٥- أنظمة الممرات وجسور هوائية:

إن أنظمة الممرات الرفيعة هي تطور حديث نسبياً في تزويد ربط الماشي بالبنايات الرئيسية المتعددة في المنطقة الأكثر نشاطاً لمنطقة العمل المركزية . كانت (مينابولس) في ولاية مينيسوتا الأمريكية إحدى أولى المدن التي أنجزت المفهوم بنجاح ، وما زال يمتد هناك التكوين لوسط المدينة إضافة إلى مناخها الشمالي يتطلب أن مستوى

الماشي المحمي من الطقس يجب أن يمتلك في الحد الأعلى التواصل والتوجه المباشر وخصوصاً على طول مسالكها الأساسية . تقدم ممرات المستوى الثاني هذه ليس فقط الحماية من الطقس السيء ولكن أيضا تمنح المار وسائل سلامة ومتعة للدوران في داخل أل (CBD) ، ومفصولاً بشكل عام عن ماتورات المركبات وتلوثاتها ، بشكل أساسي تتكون خطة الطريق الهوائية من معابر ذات قالب متوسط والتي ترتبط مع مباني مقنطرة داخلية خلال بنايات لتشكل نظاماً واحداً متواصلاً وتتصل أيضاً مع متتالية ملاعب مغلقة وموضوعة بشكل إستراتيجي والتي تزود الراحة والجمال وتزود نشاطات على مدار السنة .بعض هذه المساحات من طابقين مرتفعين وسهلة الوصول إليها معاً من الشارع ومستويات طابق ثانٍ لتنفيذ هذه الخطة ، فإن التغيرات في قوانين التقسيم تتطلب قواعد جديدة لإدخال الطرق الهوائية في تأسيس المباني (Redstone , 1976) .

٦- الساحات :

أصبح تطوير مفهوم الساحة داخل البلدة من أجل إيجاد وتوفير تجمعات للعامة للأمور الترفيهية ، والإحتفالات الخاصة الوطنية والمدنية وكذلك من أجل الراحة والإستحمام وقضاء وقت الفراغ الشغل الشاغل أو بمعنى آخر مطلباً أساسياً في إطار تطوير صورة البلدة أو المدينة . وهنالك العديد من الطرق التي تتمكن فيها الساحة أو الميدان من إكمال دورها ويمكن إضافتها إلى الخطة الرئيسية ، فبإمكان الساحة أن تخدم كنقطة بؤرية في مجال تصميم الأسواق الخاصة بالمشاة . وكذلك فإن الساحة تعتبر جزءاً مهما من التطوير الخاص للمشروع، فهي جزء مستقل يتلاءم مع المساحات الواسعة والخاصة بالعامة من الناس (Redstone , 1976) .

٧- الفنون التخطيطية و أثاث الشوارع :

كما يلعب الفن دوراً أثناء دمجه مع تحسين وتطوير البيئة في المدينة فإن التصاميم التخطيطية وأثاث المدينة كلها تلعب دوراً هاماً في إتصال الهندسة المعمارية والفن والعناصر الأخرى وذلك يجعل من المدينة مجموعة منسجمة ومرضية .

بإمكان الفرد رؤية التلوث الواضح الظاهر من تعارض تأثيث الشوارع في كل مدينة سواء صغيرة أو كبيرة وهذا كله يتم دمجه مع التلوث في الهواء والتلوث الضوضائي ولهذا كانت هنالك الحاجة إلى تغيير جذري في المفاهيم عن التصميم وعلاقته ببيئات العمل الأساسية .

تبعا لجون فوليز رئيس شركة معروفة في التصميم وهي جون فوليز وشركاه :

" إذا كان لا بد من أن تكون المدينة ذات فعالية في مكافحتها للضوضاء المرئية عن طريق الإشارات التجارية المنتشرة بشكل فوضوي في قلب المدينة فإنه من الضروري على القائمين عليها فحص الإشارات في الشوارع

وإلقاء نظرة على فرش الشوارع في المساحات العامة وإقامة برنامج تصميمي تابع له أي للمدينة أو البلدية يكون بمثابة إنطلاقة ومثلاً للقطاع الخاص " . (كما ذكر في كتاب " The New Downtown's " للمؤلف " Redstone louis G.,1976 ") .

كل القطع الظاهرة عليها الإعلانات عليها أن تكون ذات شكل متناسق مع المواد التي فيها ويجب إستخدام اللون لتعزيز تسهيل القراءة وأن تستخدم هذه الإشارات كجهاز منظم وكذلك أن تستخدم بشكل جذاب لتظهر الحيوية والنشاط وتغطي على الحيادية الموجودة على الستارة الخلفية وهي المباني .

هنالك طرق عديدة لتفويض الفنان أو لتجهيزه وأحدها إشغال الفنان بأحد الأعمال الفنية على أساس مقدرته أو مقدرهما والخبرة الخاصة .وطريقة أخرى عقد منافسة أو مسابقة ويتم تحكيمها عن طريق خبراء في مجال الفن وعلى كل فإن الفنانين الموهوبين المحليين علينا إعتبارهم وبالإضافة إلى معرفة الفنانين العالميين .

تعتبر منطقة أل (CBD) منطقة مهمة تلتقي فيها مختلف الفنون بمختلف الأنماط ، التماثيل والمنحوتات والنوافير والمناظر الخاصة الجميلة والإضاءة المصممة بشكل جيد والجرافيك الجيد أو التخطيط والنقش الجيد ، والتأثيث أو الفرش الخارجي للشوارع وجوانب الطرقات الجميلة وهذا كله يخلق جواً من المتعة . يلعب الفن دوراً في الوسط التجاري وذلك لتعزيز متعة الناس وتحسين صورة المدينة وهذا بدوره يعطي دوراً إيجابياً ويمنح إنطباعاً جميلاً لدى الزائرين لدى دخولهم المدينة خاصة عند مداخل المطارات (Redstone , 1976) .

٨- الفراغ الملائم :

في إعادة تخطيط أل (CBD) ، إستعمال الفراغ الملائم فوق مواقع مملوكة عن طريق حصص خاصة للمدينة والدولة ، وتسمح السلطات بمرونة أكبر في الحد الأعلى وتصميم مساحة البناء ، وفي العديد من الحالات من الممكن أن تصبح عملية مطوّلة ومعقّدة . ومع ذلك فإن نجاح العديد من المدن في إستخدام المساحة فوق آثار سكة الحديد والطرق السريعة ، وتَعِدُ الشوارع بإستعمالات بحددة أبعد في هذا الاتجاه (Redstone , 1976) .

٩- الفن في محيط و بيئة الوسط التجاري :

يجب أن يصبح الفن بأشكاله المتعددة العامل الذي يحقق الرضى الجمالي والروحاني كجزء أساسي من وجود الإنسان كالرضى الكامل والمجرد عن الإحتياجات المادية خلال عملية تخطيط بيئة منطقة عمل مركزية .

فقد شهد العقد الماضي إهتماما متزايداً بكل أنواع التعبير الفني الجمالي . إذ هدفت كثرة أعداد المعارض وسياسات المعارض الجديدة إلى إثارة اهتمام الجيل الناشئ بدراسة الفن كما تؤكد نزعة الكثير من كبار الأعضاء

المشاركين في المؤسسات لتجميع الأعمال الفنية ولدعم اللجان الفنية لخلق نصب تذكارية كجزء من مشاريع البناء التي يقومون بها . إن هناك تغييراً جذرياً في التوجه العام نحو الفن (Redstone , 1976) .

١٠- الإشارات الضوئية ووسائل نقل المسافرين :

ترتبط إعادة تطوير منطقة أل (CBD) إرتباطاً وثيقاً وتعتمد على نظام نقل سهل يشتمل فروع متوازنة من وسائل المواصلات مثل الباصات والنقل السريع ومثل أنظمة الأنفاق التحت أرضية والسطحية والجسور ووسائل نقل الناس مثل سيارات الأجرة الأوتوماتيكية وجسور القطارات ، وفي بعض الأحيان الأرصفة المتحركة . وهناك العديد من الأمثلة على وسائل مواصلات حديثة تساهم في إعادة إحياء المدن وتحفز النشاط الإقتصادي الضخم ، ويمكن أن تكون تلك قوى ديناميكية متحركة تعزز البيئة الإجتماعية والهيكلية للمدينة ، وتخضع لنفس تقييدات السيارات الخاصة إذا لم يكن لها جانب مخصص من الطريق .

وتحدد قدرة الباصات من خلال المسافات الطويلة والفسحات الخالية التي يجب المحافظة عليها بين الباصات التي تسافر بسرعة عالية لضمان الأمان عند إستخدام المكابح ، وهناك مشاكل تتعلق بالإزعاج والإهتزازات والراحة والتلوث ، ويمكن حلها بالتصميم الهندسي الملائم (Redstone , 1976) .

١١- برمجة زمن المشروع وتشغيله أو البرمجة الزمنية وتنفيذ المشروع :

كان وضع جدول زمني للصناعة الإنشائية أحد العوامل في ضبط الوقت والسيطرة على العمليات دائماً كان أبسط أنواع الجداول الزمنية هو الرسم البياني والمعتمد على رسم الخطوط (Bar Chart) .حيث حاول إن يظهر الفترة الزمنية الكلية للنشاطات أبسط صورها لكنه لم يقدم تفاصيل كافية للنجاح بل قدم الموضوع بصورة عامة ثم توفرت طرق أخرى وتقنيات التخطيط الأكثر تعقيداً من ذلك وتشمل على إستخدام شبكات التخطيط .

ووفقا لما يقوله المهندس الإستشاري (ستيفنسون) : **"فإن شبكات التخطيط مفيدة منذ البدايات الأولى للمشروع فهي أداة ذات فاعلية في السيطرة على العمل خلال أوقات التفكير الأولى عندما تكون العملية في مرحلة تكوين رؤية وتفسير و إخراج للمفاهيم التي ربما تكون مسؤولية العديد من الأطراف"** . (كما ذكر في كتاب " The New Downtown's " للمؤلف " Redstone , louis G.,1976 ") .

وتعتبر(PERT و CPM) أكثر وسائل شبكات التخطيط التي تعترض طريق إستخداماً ، فقد أنشئ نظام برنامج تقنيات التصميم والمراجعة (Pert) كأداة تسمح للمدير إن يحدد ما إذا كانت كل النشاطات قد أنجزت وفقاً لتاريخ محدد وكما خطط لها قبل الموعد الذي أنجزت فهي الحقيقة ، ويعالج نظام المسار الحرج (CPM) المشكلة من

وجهة نظر معاكسة من خلال محاولته التعرف على النشاطات المتتالية لإنهاء المراحل المعروفة من الموضوع وبتعيين المدة الزمنية لكل نشاط وللمرحلة المرافقة له بحيث يكون المدير قادراً على الوصول إلى القائمة النهائية للنشاطات التي تكون ضرورية لإنهاء المشروع ويعرف تتابع النشاطات وينبغي إن تبدأ كل النشاطات التي ليس فيها تجاوزات لمواعيد العمل حسب وجهة نظر الأشخاص وأن تكتمل المواعيد الضرورية في المواعيد المتفق عليها.

وبالنسبة لنشاطات الأعمار فقد قيمت أل (CPM) كأكثر الأدوات المتوفرة فائدة عندما يطبقها الخبراء وبشكل عملي يصبح (CPM) وبكل بساطة الوسيلة المثلى إستخداماً قبل التخطيط إذ تعطي نتائج دقيقة ونموذج رسم ثنائي الأبعاد ونموذجاً يضيف العمل الفعلي الذي سيتم تنفيذه وهذه الصورة يخلق المدير من خلال شبكة تخطيط العمل إجراءات المشروع على الورق ويقارنها بكل خطوات أخذ القرارات من خلال القيام بالعمل الفعلي .

وخلال برامج لتخطيط تطوير المدن ، يلاحظ أن (CPM) أصبحت أداة مهمة الآن كمرشد تطوير لتطوير كل مراحل بناء المجمعات التي يجب أن يمر بها تخطيط المدن وبشكل خاص فإنها قيمة في تتبع المسارات التي يجب خلال المتاهات الإدارية البيروقراطية المألوفة لكل برنامج تطوير اليوم كما يمكن أن تكون مهمة في وضع الخطوط العريضة وإستحقاق الحصول على أحياء المباني الجديدة وتمويل الإجراءات وتحضير وثائق التصميم كما هو الحال في التطبيق الفعلي لبرامج التخطيط .

إن الخطوات الأولى في إجراءات التخطيط بعد تحضير خطة منطقية توضح الخلافات القائمة بين الأحداث المختلفة في البرنامج وطالما راجع الأطراف المعنية الخطة الموضوعة ويصادقها بحسب فترة العمل عادةً خلال فترة العمل ويتم تصميمها لكل مهمة وعندها تتم المصادقة على تاريخ نهاية المشروع بتحديد الأوقات التي يمكن أن يبدأ العمل وينتهي بها بسهولة وذلك عن طريق حساب شبكة التخطيط بطريقة عكسية وبالتالي فإن كل مهمة على نموذج الشبكة لها بداية ونهاية مبكرة وكذلك لها نهاية متأخرة وعند هذه النقطة يمكن إجراء خيارين بالنسبة لكيفية تعيين المصادر المختلفة لكل مهمة (Redstone , 1976) .

٥:٢ التدخلات في الوسط القديم للمدينة :

١:٥:٢ مقدمة :

التطور العمراني السريع الذي عرفته المدن الأوروبية بعد الحرب العالمية الثانية و الإتساع العمراني في عواصم و مدن العالم الثالث خاصة بعد مرحلة الإستقلالية أسهما بشكل أساسي في إنحطاط وسط المدينة القديم أو النواة الأساسية في المدينة ، و هذا الإنحطاط سببه قدم النسيج العمراني و عدم قدرة هذه المنطقة من المدينة على إستيعاب سيل السيارات و الأليات لأن طرقها و طريقة البناء لم تكن موضوعة لهذا النوع من المواصلات أو لأن المرحلة التاريخية التي بنيت فيها هذه المنطقة لم تكن تعرف التطور الألي الذي نشهده حالياً .

هذه الأزمة إنعكست أيضاً على صعيد سكان الوسط القديم ، فالطبقة الميسورة و التجار و الحرفيين إنتقلوا تدريجياً إلى أماكن أخرى من المدينة ليحل مكانهم طبقة فقيرة غالباً ما يكون أفرادها نتيجة النزوح الريفي الى المدينة (عتريسي،١٩٨٤م،ص.٦٦) .

في إحدى الندوات التي عقدت في أمانة مدينة جدة في الفترة من ١٢-١٥ محرم ١٤٠٥ه ألقى أ.د. صالح لمعي مصطفى محاضرة بعنوان " الترميم المعماري للتراث الحضاري " ، قال فيها :

" و في أيامنا هذه نلاحظ بشكل عام أن المناطق الأثرية و التاريخية ذات كثافة عالية و أن أغلب سكانها من الطبقة ذات الدخل المحدود بالإضافة إلى تواجد مناطق صناعية و تجارية تشابكت و تداخلت مع المناطق السكنية بطريقة غير سليمة ، مما تسبب عنه تدهور الأحوال و الأوضاع المعيشية بها رغم أنها كانت و لفترة غير بعيدة سكناً لكبار التجار و الأثرياء ". (كما ذكر في كتاب " الإرتقاء بالبيئة العمرانية للمدن " ، إعداد مركز الدراسات التخطيطية و المعمارية،١٩٨٦م) .

يتضح من مضمون هذه المحاضرة أن المناطق التاريخية و الأثرية داخل منطقة الوسط التجاري (CBD) قد تعرضت للكثير من الإهمال و سوء الأوضاع المعيشية و يتطلب ذلك إجراء عمليات تخطيط و تنظيم عمرانية و كذلك وضع إستراتيجيات و سياسات تحدد التعامل مع هذه المنطقة .

٢:٥:٢ عملية تخطيط و تنظيم المباني التاريخية داخل منطقة الوسط التجاري :

نتيجة للمشاكل التي تعرضت لها المباني التاريخية و التراثية داخل أل (CBD) ، أقـرت الحكومـات عمليـات تخطيط و تنظيم عمرانية تهدف إلى تعديل و تطوير الوسط القديم للمدينة ، كذلك إحـترام الـتراث المعمـاري و ساكنيه ، و هذه العمليات هي :

١-التجديد العمراني :

تهدف عملية التجديد العمراني إلى :

أ- إستملاك الأبنية و الأراضي في المحيط المنوي تجديده .

ب- ترك الأراضي المستملكة لملتزمي البناء لإنجاز المشاريع .

ت- إسكان مؤقت أو نهائي للطبقة الفقيرة في مساكن جديدة .

ث- إجراءات إنجاز عملية تجديد عمراني :

- المؤسسة أو الشركة المكلفة بعملية التجديد العمراني تؤمن لمالكي الأبنية المرشحة للهدم إمكانية المسـاهمة في هذه العملية ، فيأخذ المالك مقابل تركه بناءه أو أرضه حوالة أو سهماً إسمياً لا يمكن تفويضه لشخص أخـــر و قيمة هذا السهم تعادل المساحة المبنية أو يكون هناك إتفاق بالتراضي .
- التجار و الحرفيون و الصناعيون يحصلون على على تعويض عند إخلاء أماكن عملهم ، إضافة إلى ذلـــك ، لهم الأفضلية للحصول على أماكن عمل لها نفس المواصفات بعد عملية التجديد العمراني شرط أن تكون هـــذه النشاطات تتوافق مع البرنامج المعد لهذه المنطقة .
- بعد عملية التجديد العمراني يحق للمالكين السابقين أن يتملكوا مساكنهم بنفس الشروط المعطاة للســـكان الجدد و تعتبر هذه العملية ذات فائدة عامة .

عملية التجديد العمراني تواجه مشاكل متعددة تبدأ بمعارضة من قبل سكان الوسط القديم و خاصـــة المعمريـــن منهم لأن ذلك يعني سلخهم عن نمط حياتهم و كذلك ذوي الدخل المتواضع الذين يتوهمون بأن الإنتقال إلى مســكن أفضل قد يكلف الكثير من المصاريف . من جهة ثانية عملية التجديد العمراني عملية مكلفة على الصعيد المـــالي ، و لتعويض هذه المصاريف تلجأ الشركة الملتزمة لهذه العملية إلى بناء مساكن فخمـــة أو مكـــاتب أو أبنيـــة مرتفعـــة لإستقطاب عدد أكبر من السكان و كل هذه المعطيات لا تسمح بالمحافظة على النمط القديم لهذا الوسط سواء مـــن ناحية العمارة أو السكان .

إن نجاح عملية تجديد عمراني تتطلب دعماً مالياً من قبـــل الدولـــة و مســـاهمة مـــن قبـــل الهيئـــات المحليـــة (عتريسي،١٩٨٤م،ص.٦٦-٦٧) .

٢-الترميم :

عملية الترميم عبارة عن إعادة الإعتبار إلى الأبنية أو الأحياء المتردية نتيجة تصدعها أو إهمال صيانتها و كذلك رفع قيمة السكن إلى المستوى اللائق . تتم عملية الترميم على صعيد قطاعات صغيرة في الوسط القديم و تؤمن الدولة لذلك قرضاً بفائدة مخفضة ، و إذا كانت العملية على صعيد أوسع ، فتتولى عند ذلك الدولة عملية الترميم و تؤمن هبات لأجل هذه الغاية (عتريسي،١٩٨٤م،ص.٦٧-٦٨) .

٣-الإزالة والإحلال :

عملية الإزالة و الإحلال عبارة عن إمتصاص السكن غير الصحي ، الأبنية و الأحياء التي ينحدر مستواها إلى درجة تصبح غير صحية و مضرة بالصحة العامة و لا تمثل أي فائدة على الصعيد المعماري أو التراثي يتم هدمها تدريجياً و تتم هذه العملية بعد قرار من المحافظ و مناقشة في المجلس البلدي .ثم إقامة مشروعات و مباني مكانها لتحقيق أهداف وظيفية و إقتصادية بحتة و إرتبطت سياسة الإزالة و الإحلال عموماً مع سياسات التجديد الحضري و إعادة البناء و التعمير التي تعاملت مع المناطق التاريخية على نطاق أوسع عمرانياً .

٤- الحفاظ المعماري :

هدف هذه العملية هو الحفاظ على المباني و النسيج و الطابع المعماري الخاص بالمنطقة التاريخية كرمز تاريخي و قيمة علمية يجب المحافظة عليه في صورته الأصلية ، و قد يتسع مفهوم الحفاظ ليشمل الحفاظ على الهيكل الإجتماعي و الإقتصادي للسكان بجانب الهيكل العمراني .

أما المباني التي يجب أن نجري عليها الحفاظ فهي :

أ- البنايات التي لها تاريخ .

ب- البنايات التي تحتوي على طابع معماري مميز ، و التي تحتمل إجراء تعديلات و توزيع الخدمات فيها .

ب- البنايات التي يملكها أو يسكنها أشخاص مميزون (Reeki , 1976) .

٥- إعادة الإستعمال :

تختص هذه السياسة بإعادة توظيف المباني التاريخية في إستعمالات جديدة تلائم التطور ، و في نفس الوقت تحافظ على هذه المباني و تضمن إستمرارية صيانتها و المحافظة عليها بصورة علمية ، لذلك فإن إختيار الوظيفة و الإستعمال الجديد للمباني يجب أن يتم بعناية فائقة بحيث يحدث أقل تغيير ممكن في التوزيع الداخلي و الواجهات الخارجية .

٦- إعادة التأهيل :

تهتم هذه العملية بكل المباني التاريخية من حيث ترميمها و تجديدها و حمايتها و صيانتها و إعادة إستعمالها ، كما تهتم بمحيطها العمراني من حيث تحسين طرقها و تزويدها بالبنية الأساسية و المرافق و الخدمات اللازمة ، و ذلك حتى تتكامل المنطقة التاريخية مع المناطق الحديثة في المدن .

و بذلك تضمن هذه السياسة إستمرارية العناصر التاريخية من مباني و طابع معماري و من ثم الإهتمام بقيمتها الجمالية و الثقافية و الوظيفية من خلال تحسين المنطقة ككل و رفع مستواها الإقتصادي و الإجتماعي .

٧- الحفاظ و الصيانة :

تتميز هذه العملية عن عملية إعادة التأهيل بأنها تهتم بالنواحي المعمارية للمباني التاريخية وصيانتها فقط ، بل تتعامل أيضاً مع التغير في المجالات العمرانية و الإجتماعية و الإقتصادية و التكنولوجية . أي أنها تنتهج نهجاً متكاملاً في التعامل مع المنطقة التاريخية بكل أبعادها و عناصرها لضمان إستدامة و إستمرار تكيف المنطقة مع التغير السريع و المستمر فيها . و بذلك فإن هذه السياسة تهدف إلى صيانة إستمرار الإحساس بالقيمة التاريخية و التأكيد على شخصية المكان و المجتمع المحلي .

٦:٢ حالة دراسية :

مشروع إعادة إنشاء و تطوير الوسط التجاري لمدينة بيروت ـ لبنان :

المشروع :

خلال التاريخ الطويل لمدينة بيروت شكل الوسط التجاري فائدة لها من خلال الموقع الإستراتيجي ، و قبل الحرب كانت بيروت تشكل مركزاً مالياً و تجارياً و ثقافياً رئيسياً في الشرق الأوسط . (www.lebanon.com/construction/Beirut,2000)

كان الوسط التجاري لبيروت المحور الرئيسي للنشاطات التجارية و الأعمال ، و كان يأوي العديد من النشاطات الإدارية و الترفيهية و الثقافية بالإضافة إلى مناطق سكنية واسعة .



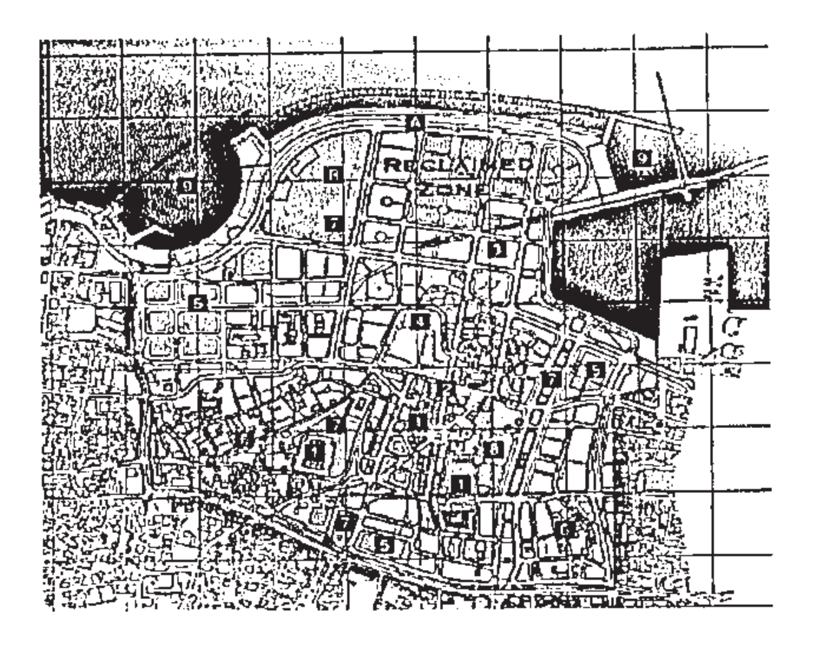
شكل (٢-٣) : التصور العام لمشروع إعادة إنشاء و تطوير الوسط التجاري .

المصدر : (www.lebanon.com/construction/Beirut,2000)

الأسباب التي أدت إلى إعادة إنشاء و تطوير الوسط التجاري لمدينة بيروت :

- بيروت مدينة مميزة من حيث النشاطات الثقافية و المالية و الترفيهية في لبنان ، و لها القدرة على جذب الإستثمارات العقارية و على التنافس مع مراكز عمرانية في المنطقة .
- إنتعاش الإقتصاد اللبناني نتيجة للزيادة الجوهرية في الطلب على المكاتب و التجارة و الفراغات السكانية .
- الفائدة الحقيقية للوسط التجاري لمدينة بيروت هو موقعه المركزي و قربه من الميناء ، و سهولة الوصول إليه من بقية أجزاء المدينة و مطار بيروت .
- يشكل الوسط التجاري التاريخ و العمارة و التراث الحضاري الذي يحتوي على مجال واسع من التنوع و الجمال الذي يميز بيروت في المنطقة .

المخطط العام للوسط التجاري لمدينة بيروت :



شكل (٢-٤) : المخطط العام للوسط التجاري لبيروت .

المصدر : (www.lebanon.com/construction/Beirut,2000)

A – أشجار على طول خط الشاطئ للتنزه .

B – حديقة على الشاطئ .

١- مباني دينية و عامة .

٢- قلب المنطقة التاريخية المحمية .

٣- إستخدامات مختلطة الإستعمال (مكاتب ، ترفيه ، مناطق تسوق يومية) .

٤- منطقة السوق التقليدي القديم .

٥- مناطق إستخدام مختلطة .

٦- منطقة سكنية .

٧- ساحات و حدائق عامة .

٨- مناطق أثرية .

٩- البحرية .

الأهداف و المعالم الرئيسية لمخطط الوسط التجاري لبيروت :

صادق مجلس الوزراء اللبناني على المخطط العام للوسط التجاري لمدينة بيروت في آذار من العام ١٩٩٤ م بعد سلسلة من الدراسات التفصيلية و الندوات العامة و المتخصصة .

أما الأهداف و المعالم الرئيسية للمخطط فهي :

- إعادة التكامل للوسط التجاري في منطقة العاصمة بيروت و تقوية الروابط مع المناطق المجاورة من خلال تحسين ممرات المشاة و شبكة المواصلات للمركبات ، و إتباع سياسة مواصلات عامة شاملة .
- الحفاظ على الوسط القديم و التاريخي للمدينة و الذي يمتد من القلاع المتسلسلة في الغرب إلى ساحة (مار ترس) شرقاً . جميع المباني التاريخية المتبقية في المنطقة ، مثل المباني الموجودة في شارع رياض الصلح ، سيتم الحفاظ عليها .
- الحفاظ على المباني التاريخية في وسط بيروت التجاري سيعمل على تطويرها و رفع قيمة هذه المباني و العقارات فيها .
- الحفاظ على المحاورات السكنية في صافي ، مار مارون ، زقاق البلاط . عملية التطوير الجديدة للفراغات الخارجية ستكون مقدمة لتحسين نوعية الحياة في هذه المحاورات .
- إعادة إنشاء السوق القديم (أياس ، طويلة و الجمل) و المنطقة التي تمتد إلى خان أنطون بك السابق .
- توسيع المنطقة السكنية في وادي أبو جمل على طول الطوبوغرافية الطبيعية المنحدرة إلى الواجهة المائية .
- تطوير حديقة الشاطئ لتضمن نشاطات ثقافية بالقرب منها ، مثل مكتبة وطنية و مركزاً للفنون ، ويتوقع أن تكون منطقة جذب للجمهور و السياح . و كذلك إنشاء شارع عريض مشجر للتنزه سيساعد على تحسين نوعية الشاطئ و إعطاء الشهرة لبيروت .
- التكامل بين المواقع الأثرية المكتشفة و التي تقع بين قصر (دي لا أوتيل) و كاتدرائية سان جورج و سلحة (مار تريس) و تطوير هذه المواقع بمعالجات عصرية .
- تطوير مجاورة منت الحس إلى إستعمالات مختلطة تشمل سكن ، فنادق،ومكاتب .
- خلق تصور بصري أفضل وكذلك ربط حضري بين ساحة (مار تيرس) والواجهة المائية .
- تبني سياسة تحدد إرتفاعات المباني وتقيد مواقعها على طول البوابة الرئيسية للوسط التجاري ، منطقة الفنادق القائمة ، و المناطق المائية الجديدة .
- تحسين شبكة الطرق و خدمات المواقف تحت الأرضية ، و ذلك لتقليل حركة السير داخل وسط بيروت التجاري .

برنامج المشروع :

غطى المشروع مساحة إجمالية ١،٨ مليون متر مربع ، فضمت ٦٠٨ ألف متر مربع من الأراضي المستصلحة على شاطئ البحر ، ٨٦,٣ هكتار من مجمل المساحة الكلية هي عبارة عن أراضي ستطورها شركة سوليدير الفرنسية ، و المساحة المتبقية أملاك حكومية تتضمن طرق ، خدمات ساحات ، حدائق عامة و أرض خلاء . الدراسات التخطيطية لمشروع (BDC) (إستخدم في المشروع إختصار (BDC) وهو Beirut Central District)كانت على رقعة من الأرض لها ٤٠ ألف نسمة و ١٠٠ ألف موظف يومي .

وزعت مساحة الطوابق الكلية لمشروع (BDC) على النحو التالي :

جدول (٢-١) : مساحة الطوابق الكلية لمشروع (BDC) ببيروت .

المساحة المبنية بالمتر المربع	
مكاتب	١،٥٦٥،٠٠٠
سكن	١،٩٢٤،٠٠٠
تجاري	٦٢٣،٠٠٠
مكاتب حكومية و نشاطات ثقافية	٣٥٨،٠٠٠
فنادق	٢٢٠،٠٠٠
المجموع	٤،٦٩٠،٠٠٠

المصدر : (www.lebanon.com/construction/Beirut,2000)

و هناك مرونة كافية لإجراء تعديلات أفضل في توزيع الوظائف حسب شروط السوق المستقبلية .

و الإعتبارات الرئيسية التالية ستؤمن النشاطات و الفعاليات الملائمة فهي :

١-المال و الأعمال و الخدمات المساعدة :

المركز المالي العصري الذي خطط على الجزء المواجه للبحر ، ستكون فيه الشركات المحلية و العالمية و سيجهز هذا المركز ببنية تحتية متطورة تسهل الوصول إليه من المدينة و المطار . وكالات الملاحة ، مراكز بيع الجملة و شركات الإستيراد و التصدير سيكون لها موقع ملائم خاصة لعلاقتها المباشرة بالميناء .

أعتبر شارع رياض الصلح تقليدياً مركزاً رئيسياً للبنوك في لبنان ،معظم المباني في هذا الشارع لم تتأثر حدياً من الحرب الأهلية و سيتم تجديدها ، أما شركات الخدمة الصغيرة سيتم جذبها إلى الوسط التجاري (BDC) كما كانت قبل الحرب .

٢- السكن :

و يعتــبر الجــزء الأساســي المتمم ل (BDC) ، البنايات السكنية أنشأت لتلبي الإحتياجات الضرورية للمناطق السكنية الواقعة خارج منطقة الوسط التجاري ، و تساعد على جعل هذا الوسط حياً .

٣- التجارة :

المؤسســات الــتجارية تعمل على الجذب إلى الوسط التجاري و خاصة عند إنشاء بنية تحتية متطورة و مناطق تجارية للمشاة و مناطق خضراء .

٤- الخدمات الثقافية و الترفيهية و السياحية :

أوت منطقة الوسط التجاري العديد من الفنادق و المقاهي و المطاعم و خدمات التسلية ، وجود هذه النشاطات يودي إلى خلق بيئة تساعد على العمل ، وكذلك تطوير الشاطئ و الحفاظ على المباني التاريخية و الأثرية في الوسط التجاري يودي إلى جذب الأعمال إليه .

٥- النشاط الحكومي :

يوجد في منطقة الوسط التجاري البرلمان الذي تم تجديده ، و كذلك العديد من الوزارات و المكاتب الحكومية ، و تشكل عملية تجديدها ضرورة ملحة ، و قد وضعت الحكومة الخطط لترميم بلدية بيروت و غيرها من المؤسسات الحكومية .

هدفت الحالة الدراسية السابقة إلى توضيح معنى إعادة التخطيط و التطوير لمنطقة الوسط التجاري من خلال الــتطرق للعناصر التي تعمل على تطوير منطقة الوسـط التجاري من خلال ممرات المشاة ، المواصلات ،الخدمات الــثقافية و الترفيهية و السياحية . و كذلك الإستفادة من كيفية وضع الإستراتيجيات و السياسات المتبعة عند تطويــر و إعادة تخطيط الوسط التجاري لمدينة نابلس و المناطق التاريخية الواقعة ضمنها و بذلك تكون الدراسة قد إستفادت من الدراسات و الممارسات العملية التي طبقت على الوسط التجاري لمدينة بيروت .

الفصل الثالث

دراسة فيزيائية و إقليمية عن مدينة نابلس

الفصل الثالث

دراسة فيزيائية و إقليمية عن مدينة نابلس

١:٣ مقدمة عامة

٢:٣ خلفية عامة عن مدينة نابلس

١:٢:٣ لمحة تاريخية

٢:٢:٣ الموقع الجغرافي

٣:٢:٣ المناخ

٤:٢:٣ السكان

٥:٢:٣ الثقافة و التعليم

٦:٢:٣ الحياة الإقتصادية

٣:٣ دراسة فيزيائية عن مدينة نابلس

١:٣:٣ ميلان الأرض

٢:٣:٣ التطور العمراني للبناء

٣:٣:٣ ملكية الأراضي

٤:٣:٣ فعاليات عامة ودينية

٥:٣:٣ إستعمال الأراضي

٦:٣:٣ العلاقات المتبادلة مع المحافظة و المدن المحيطة

٣: ١ مقدمة عامة :

مدينة نابلس من أقدم وأعرق المدن في فلسطين ، ولنا فيها من الدروس الهندسية والتخطيطية الشيء الكبير ، إن أهم ما يميز هذه المدينة وإن كان التخطيط لها عشوائياً بقدر كبير ، هو التجاوب الواضح مع متطلباتها المكانية والزمانية السكانية منها والجغرافية .

لعل هذه المدينة لا تخرج عن إطار المدينة المركزية بشكل كبير فهي مركز تجاري بالدرجة الأولى ، كونها مركز للقرى الكثيرة والمتناثرة حولها بشكل تجمعات قمرية ومن ناحية أخرى تعتبر نابلس مركزاً للمدن الصغيرة والألوية المحيطة بها ، هذه المركزية الكبرى طبعت تصميم المدينة عبر العصور بطابع التواصل ضمن إطار المدينة المركزية سالفة الذكر ، فالوسط مكتظ بالحركة والعمائر والسكان أما الجوانب فمتفرقة وأكثر إرتياحاً .

إلا أننا نجد مجموعة أخرى من المؤثرات التخطيطية التي ساهمت بشكل كبير في ظهور الشكل الحالي للمدينة ، فالنشاط الإقتصادي الكبير الذي لم يعد قلب المدينة ليتسعه ، أظهر مجموعة من التجمعات الصغيرة القريبة من المركز وأكسبها الشكل التجاري الطولي مشابه بذلك المدينة الشريطية ، ومن هذه التجمعات الشارع المتجه شرقاً والمسمى بشارع الملك فيصل ومنطقة رفيديا ، تلك البلدة المتاخمة والتي إمتد نموها نحو المدينة .

إن العامل الجغرافي وطبيعة الأرض من العوامل التي أثرت بشكل مباشر في شكل المدينة وطابعها الحالي فالمدينة محاطة بشكل أساسي بجبلين هما جرزيم في الجنوب وعيبال في الشمال وتنحصر المدينة بشكل أساسي في الوادي القابع بين هذين الجبلين ، لقد ظل هذان الجبلان المعيقين الأساسين لنمو المدينة لعقود كثيرة ، إلا أن جاءت وسائل البناء لتشق طريق العمران على هذه الجبال ، إلا أننا نلمس قلة الاكتظاظ الواضحة عليهما .

لا تزال أثار تاريخ هذه المدينة الضارب في القدم جلية الملامح في طرائقها وساحاتها فالمدينة القديمة لها خصائص ومميزات لا نستطيع إلا الوقوف أمامها إجلالاً وإكباراً فهي بشكل أساسي مدينة طولية تجارية تجتمع حول طريق المشاة الرئيسي وفيها حوانيت ومتاجر وتبعد المساكن عن هذه الطريق بالقدر الذي يسمح لها بالخصوصية المكانية أساس حياتنا آنذاك .

إن مفهوم المكان الذي يرد في معظم الدراسات التخطيطية الحديثة مستعمل بشكل جيد في مدينة نابلس القديمة فالفراغ يتدرج من واسع مكشوف إلى ضيق مغطى فواسع فضيق وهكذا إنك تحس بأنك تألف المكان وأنه يألفك ، إنه يؤثر فيك بطريقة عفوية محببة ، لكل فراغ مميزاته وشكله وألوانه وحتى رائحته الخاصة ، تكاد تسمع أصوات المجد بين جنبات المدينة وتشتم رائحة التاريخ بين زقاقها ، إنك بحق تجوب مدينة خلقت للإنسان .

٢:٣ خلفية عامة عن مدينة نابلس :

١:٢:٣ لمحة تاريخية :

تعتبر نابلس من أقدم مدن فلسطين ، وهي إحدى المدن العريقة التي إزدهرت عبر العصور وهي في عراقتها تعاصر فترات زمنية عميقة الجذور وقد أمكن معرفة الشيء الكثير عن المدينة من الحفريات المختلفة وأعمال التنقيب التي أجريت منذ الحرب العالمية الأولى ولا تزال أعمال الحفر تكشف المزيد من الحقائق التاريخية .

ونابلس كلمة يونانية الأصل حيث كانت تسمية (نيا بوليس) (Neapolis) أي المدينة الجديدة ، أعاد بناؤها فسبسيان (٦٩-٧٩م) ولذا عرفت منذ عهده بإسم (فلافيا – نيا بوليس) ثم حرف الإسم ليصبح نابلس ويمكن سرد تاريخ المدينة على مرحلتين رئيسيتين بصورة موجزة على النحو التالي (بلدية نابلس ،١٩٧٢م،ص.٣-٥) :

١- المرحلة الأولى – قبل مولد السيد المسيح :

يرجع تاريخ هذه المدينة إلى العقد البرونزي الأول (٣٠٠-٢٠٠٠) ق . م وذلك إعتماداً على ظهور معالم الإنسان وحضارته في تل بلاطة ، حيث كشف النقاب عن سور المدينة والذي يعود إلى تلك الحقبة التاريخية وفوق بقايا مدينة (شكيم) القديمة .

لقد مرت من المدينة في الجنوب موجات متلاحقة من قبائل الجزيرة العربية ، كالأموين والكنعانيين والعبرانيين ، وتذكر التوراة أن إبراهيم الخليل عليه السلام هاجر إليها وبنى فيها أول مذبح على أرض كنعان ونصب خيمته في موقع قرب شكيم كان يدعى (بلوطة مورة) ويعتقد بأن لفظ بلاطة محرف عنه ، كما أقام فيها يعقوب عليه السلام أثناء فترة حزنه على إبنة يوسف الصديق وإعتكف في غار أقيم عليه مسجد ومئذنة منذ صدر الإسلام عرف بإسم مسجد الخضراء ، وحكم المدينة من بعده أولاده والأسباط ودفن بعضهم في موقع يعرف اليوم بمسجد الأنبياء .

وتعرضت المدينة بعدئذ لغزو الآشوريين وسبيهم في عهد (سرجون ونبوخذ نصر) أعادهم (مورش) الذي أعتبر مخلصاً لهم ومنقذاً ، تأثرت المدينة بالحضارة اليونانية وبقيت فترة تحت حكم خلفاء الاسكندر حتى قامت الثورة المكابية وهاجم (هير كانوس) السامريين ودمر مدينتهم وحول معبد (يهوه) إلى معبد للآلهة (زيوس أوليمبوس) أعيد بناء المدينة في عهد الوالي الروماني (أولوس جابينيوس) (٥٧-٥٥) ق . م ومن بعده (هيروديوس) الذي كان مخلصاً للمصالح الرومانية على حساب المصالح القومية .

٢- المرحلة الثانية – بعد الميلاد :

إستمرت المدينة تحت الحكم الروماني منذ بداية العهد الإمبراطوري ، ومر السيد المسيح بالمدينة وإستراح قرب بئر يعقوب وشرب من المرأة السامرية وأجرى معها حديثه المشهور الوارد في الإنجيل .

كما ولد فيها عام ١٠٠م (جوستين) الذي كان متحمساً للفلسفة الأفلاطونية ونصب فيها قديساً فيما بعد من قبل الكنيستين الشرقية والغربية .

ومن أثار العهد البيزنطي كنسية العامود التي بنيت على طراز المعابد الرومانية القائمة على أعمدة والتي ترجع إلى عهد الإمبراطور (أوجستينا) وبني على أنقاضها مسجد العامود وفي القرن الخامس للميلاد إشتدت الإضطرابات بين الطائفتين السامرية والمسيحية مما أثار حنق الإمبراطور (زينو) الذي أمر بطرد السامريين من جبل جرزيم كما أنشأ كنيسة مريم العذراء فوق معبدهم وتكررت الهجمات بين الطائفتين حتى إستتب الأمر نهائيا للإمبراطورية وبيع الآلاف من أهل المدينة عبيداً .

٣- الفتح الإسلامي :

وعندما جاء المسلمون إلى فلسطين بقيادة عمرو بن العاص فتحت نابلس بعد أن أمن القائد أهلها على أنفسهم وأموالهم أصبحت من مدن اللواء العربي الذي عرف حينذاك (بجند فلسطين) وذكر المؤرخون أن المدينة إشتهرت منذ أقدم العصور بمياهها الجارية العذبة وبزيتونها الوافر وخيراتها الكثيرة حتى أطلقوا عليها إسم (دمشق الصغرى) كما وذكر المؤرخ (المقدسي) قبل ألف عام أن نصف سكان المدينة في تلك العهد الفاطمي كان من الشيعة وأن لها سوقان يلتقيان عند مسجدها الكبير وأن طرقها مبلطة ونظيفة .

وفي أثناء الحروب الصليبية إستولى عليها (تنكرد) سنة ١١٠٠ م وأقام بعده (بلدوين الأول) قلعة لحمايتها على قمة جبل جرزيم وبقيت في حوزة الصليبيين حتى إستعادها السلطان صلاح الدين الأيوبي حيث أرسل إليها عام ١١٨٧م إبن أخته حسام الدين محمد بن عمر لاشين فإستولى عليها وما حولها ، وحكمها بعده الملك الصالح وأخوه الملك العادل وحاول الصليبيون إستردادها أكثر من مرة ولكنهم فشلوا ، وقد هاجمها التتار عند غزوهم لبلاد الشام وذلك في عهد الملك الناصر ودافع عنها الأمير مجير الدين حتى قتل ووقعت المدينة في أيدي المماليك حتى إحتلها العثمانيون بعد معركة (مرج دابق) عام ١٥١٧م وبقيت تحت حكمهم قرابة أربعة قرون تخللها فترة ١٠ سنوات (١٨٣١ – ١٨٤١) م تحت الحكم المصري بقيادة إبراهيم باشا ، وتولى حكم المدينة خلال فترات متعاقبة حكام محليون تحت إشراف (الباب العالي) ولكن حكمهم إتسم بعدم الإستقرار الأمر الذي سبب عودة الحكم العثماني المباشر .

ولما قامت الحرب العالمية الأولى قاست نابلس كثيراً من الإرهاق وقلت صادراتها وفي ١٩١٨/٩/٢١م إحتلها الإنجليز هذا الاحتلال إستمر حتى العام ١٩٤٨م وبعدها بقيت تحت الحكم الأردني حتى إحتلتها إسرائيل في عام ١٩٦٧م وبقيت تحت الإحتلال الإسرائيلي حتى مجيء السلطة الوطنية الفلسطينية في أواخر ١٩٩٥ م وهي أول مرة تكون فيها مدينة نابلس تحت السيطرة الفلسطينية .

٢:٢:٣ الموقع الجغرافي :

تتمتع مدينة نابلس بموقع جغرافي مميز فهي تتوسط إقليم المرتفعات الجبلية الفلسطينية بصفة عامة وجبال نابلس بصفة خاصة ، وتعد حلقة في سلسلة المدن الجبلية التي ترجع خط تقسيم المياه على طول إمتداد القمم الجبلية من الشمال إلى الجنوب ، وتقع على الطريق الرئيسية المعبدة التي تمتد من صفد والناصرة شمالاً حتى الخليل جنوباً وقد أثرت الأودية المنحدرة من خط تقسيم المياه شرقاً وغرباً في إيجاد المنافذ الطبيعية التي تربط نابلس بكل من وادي الأردن والسهل الساحلي الفلسطيني ، فمنطقة نابلس منفتحة على المناطق المجاورة منذ القدم . وقد تأثرت بما ولها عندما إستخدمت طريقاً لمرور الهجرات البشرية والقوافل التجارية والغزوات الحربية ، وإستغلت الأودية الصدعية المنحدرة إلى وادي الأردن معابر للمواصلات قديماً .

وإستفادت المواصلات الحديثة من هذه الأودية فإمتدت الطرق البرية المعبدة على طول مجاريها وربطت نابلس بالمدن المجاورة لها في وادي الأردن والسهل الساحلي وبذلك أصبحت نابلس عقدة مواصلات برية تتفرع منها طرق معبدة إلى جميع الجهات . وهي تبعد عن القدس ٦٩كم شمالاً ، وعن عمان ١١٤ كم وعن البحر المتوسط ٤٢ كم ، وتربط نابلس بمدن وقرى محافظتها شبكة جيدة من الطرق تصلها بجنين شمالاً وبطولكرم وقلقيلية غرباً وبطوباس شرقاً بشمال وبحواره جنوباً .

نشأت نابلس القديمة في وادٍ طويل مفتوح من الجانبين بين جبلي عيبال شمالاً وجرزيم جنوباً وأما نابلس الحديثة فقد إمتدت بعمرانها فوق هذين الجبلين ، وترتفع المدينة في المتوسط نحو ٥٥٠م عن سطح البحر ويبلغ إرتفاع جبل عيبال ٩٤٠م و إرتفاع جبل الطور (جرزيم) ٨٧٠م ، ويقل إرتفاع الأراضي حول إرتفاع هذين الجبلين ، سواء في الوادي المحصور بينهما والبالغ طوله ١٢٢٠م أو في السهول المجاورة لهما حيث يصل إرتفاع الأرض في سهل عسكر و حواره مثلاً نحو ٤٠٠م عن سطح البحر . ويستطيع زائر المدينة أن يلمس هذا الفرق الكبير بين ارتفاع الجبال والسهول حينما يهبط من ارتفاع ٩٠٠م إلى مستوى ٤٠٠م خلال مسافة لا تتجاوز ٥ كم (الدباغ ، ١٩٦٥م) .

٣:٢:٣ المناخ :

ينتمي مناخ نابلس إلى مناخ البحر المتوسط الذي يتميز بحرارته وجفافه صيفاً ودفئه وأمطاره شتاءاً ويتراوح متوسط درجة الحرارة بين ٩° في شهر كانون الثاني و ٢٤° في شهر تموز ومعدل الرطوبة النسبية بين ٤٦% في شهر نيسان و ٧٤% في شهر كانون الأول . وتتركز الأمطار في أشهر الشتاء وتبلغ ذروتها في شهر كانون الثاني وتتفاوت كمية الأمطار من جهة إلى أخرى داخل نابلس إذ تتلقى جبال المدينة كميات من الأمطار أكثر مما يهطل على الأودية والسهول الداخلية (الدباغ ، ١٩٦٥م) .

٤:٢:٣ السكان :

عدد سكان نابلس اليوم حوالي ١٢٦٤٧٢ نسمة بما في ذلك ٢٦٤٣٨ نسمة سكان مخيمات اللاجئين بلاطة عسكر وعين بيت الماء ، عدد سكان نابلس إرتفع منذ سنة ١٨٢٥م من٧٥٧٠ إلى ١٢٦٤٧٢نسمة وذلك حسب أخر تعداد للسكان أجرته دائرة الإحصاء الفلسطينية عام ١٩٩٧م والجدول التالي يبين عدد سكان مدينة نابلس خلال فترات زمنية مختلفة .

جدول (٣-١) : عدد سكان نابلس بسنوات مختلفة .

	السنة	المجموع
-	١٨٢٠	٧٥٠٠
-	١٨٦٠	٩٥٠٠
-	١٩٠٤	١٩٢٠٢
-	١٩٣٠	١٧٠٠٠
-	١٩٤٥	٢٣٢٥٠
-	١٩٤٨	٢٥٠٠٠
-	١٩٦١	٦٦٤٤٠
-	١٩٦٧	٦١١٤٣
-	١٩٧٥	٨٢٠٠٠
-	١٩٨٥	١١٥٠٠٠
+	١٩٩٠	١٢٤٥٠٠
*	١٩٩٧	١٢٦٤٧٢

المصادر : (-) : (دباغ ، ١٩٦٥م) ، (+) : (بلدية نابلس ، ١٩٩٥م،ص.٧٠) و (*) : (دائرة الاحصاء الفلسطينية ، ١٩٩٧م) .

٥:٢:٣ الثقافة والتعليم :

عرفت المدينة النهضة الثقافية والعلمية الحديثة منذ أواخر العهد العثماني حيث كان الطلاب يكملون تعليمهم في المعاهد العليا بإستنبول وبيروت وتطور التعليم أثناء الإحتلال البريطاني بشكل محدود نسبياً وإزدهرت بعدئذ وسجل أرقاماً قياسية لعدد المدارس والطلاب كان في مقدمتها مدرسة النجاح الوطنية التي أسست عام ١٩١٨م والتي تخرج منها عدد كبير من رجالات العالم العربي .

كما أسست مدرسة صناعة ثانوية ومدارس مهنية مختلفة وكثرت المدارس والمعاهد الخاصة ورياض الأطفال وأزداد الإقبال على التعليم الجامعي بصورة لم يسبق لها مثيل (بلدية نابلس،١٩٧٢م،ص.٩٠) .

في العام ١٩٦٣/٢م كان هناك ٢٤ مدرسة تشرف عليها وزارة التربية والتعليم الأردنية وكان عـــدد الطـــلاب الذكور ٥٠٩١ طالب والإناث ٥٢٠٥ طالبة موزعين على النحو التالي: ١٢ مدرسة ذكور ، مدرســتين ثــانويتين يوجد هما ١١٠٤ طالب وثلاث مدارس أساسية يوجد هما ١٣٦٩ طالب وسبع مدارس إبتدائية يوجد هم ٢٦١٨ طالب وأيضاً يوجد ١٢ مدرسة إناث، خمس مدارس أساسية ثانوية وسبع مدارس ابتدائية بما مجموعة ٤٢٠٥ طالبــة ، في العام ١٩٦٦/٥ كان هناك ٢٩ مدرسة حكومية، ١٤ مدرسة للذكور بما مجموعة ٦٤٤١ طالب و ١٥ مدرسة للإناث بما مجموعة ٥٢٨٠طالبة ، وأيضا تأسست مدرسة ثانوية صناعية ودرس ها ٢٥٨ طالب وكــانت تشــرف على هذه المدارس وزارة التعليم وكانت الأونروا تشرف على ست مدارس ابتدائية وأساسية ثلاث منها للذكور وها ١٠٦٢ طالب والأخرى للإناث وها ٧٨٥ طالبة وكان أيضا يوجد ١٦ مدرسة خاصة يدرس ها ٣٨٧٤ طـــالب وطالبة وكذلك وجدت كلية النجاح الوطنية.

وكان مجموع الطلاب في العام ١٩٨٥م ١٧٧٠٠ وكان هناك ٤٧ مدرسة مختلفة وقـــد زاد عددهـــا إلى ٥٣ مدرسة في العام ١٩٨٩م إلى جانب ذلك جامعة النجاح الوطنية وكلياتها المختلفة وقد وصل عدد طلابها إلى ٧٠٠٠ تقريباً يوزعون على الكليات المختلفة بالإضافة إلى برنامج الدراسات العليا في الجامعة والذي غطـــى العديـــد مـــن المواضيع بالرغم من الصعوبات والأحوال السياسية والاقتصادية الصعبة التي يعيشها الفلسطينيون في الضفة الغربيـــة وقطاع غزة فإنه بحاجة إلى المزيد من المؤسسات التعليمية كالمدارس والجامعات التي عانت خلال فـــترة الانتفاضـــة الأولى عام ١٩٨٧م الإغلاقات المتكررة (Qamheih , 1992,page.17).

جدول (٣-٢) : مستوى التعليم في مدينة نابلس .

مستوى التعليم للسكان فوق ١٠ سنوات في مدينة نابلس								
	أميين	يقرأ ويكتب	إبتدائي	إعدادي	ثانوي	دبلوم	جامعي	تعليم عالي
ذكور	%٢,٤	%٨,٠	%١٣,٧	%١١,٣	%٧,١	%٢,٦	%٤,٣	%١,٠
إناث	%٣,٩	%٧,٣	%١٢,٢	%١١,٤	%٧,٠	%٣,٨	%٣،٣	%٠,٢
المجموع	%٦,٣	%١٥,٣	%٢٥,٩	%٢٢,٧	%١٤,١	%٦,٤	%٧,٦	%١,٢

المصدر : (دائرة الاحصاء الفلسطينية، ١٩٩٧م)

وفي الميدان الثقافي إشتهرت نابلس مدينة وريفاً بالعديد من علماء الدين والفقه ورجال الفكر والشـــعر والأدب ممن أسهموا بقسط وافر في الحركة الفكرية وقدموا إنتاجهم العلمي والأدبي هذا الإنتاج الذي يرجع إليه كـــل دارس وكل طالب علم (بلدية نابلس،١٩٧٢م،ص.١٢٠) .

٦:٢:٣ الحياة الإقتصادية :

إشتهرت مدينة نابلس منذ القدم بازدهار صناعتها وإنتعاش تجارتها مع سائر المدن، وبرع فيها صنـــاع وعمـــال مهرة أنشأوا العديد من الصناعات المختلفة وشيدوا المباني الضخمة التي تشهد بمقدرتهم وإبداعهم في مجالات البنـــاء والإعمار، ويقترن إسم المدينة عادة بصناعة الصابون النابلسي الشهير بجودته والمصنوع من زيت الزيتون وبصناعـــة السكاكر والحلويات (بلدية نابلس،١٩٧٢م،ص.١٣) .

ويرتبط الوضع الإقتصادي في المدينة إلى حد كبير بالوضع الإقتصادي العام للمنطقة ويتأثر به وتعتمـــد مدينـــة نابلس على القرى المحيطة بها وكذلك المدن المجاورة لها وتشكل مركزاً اقتصادياً (Qamheih , 1992) .

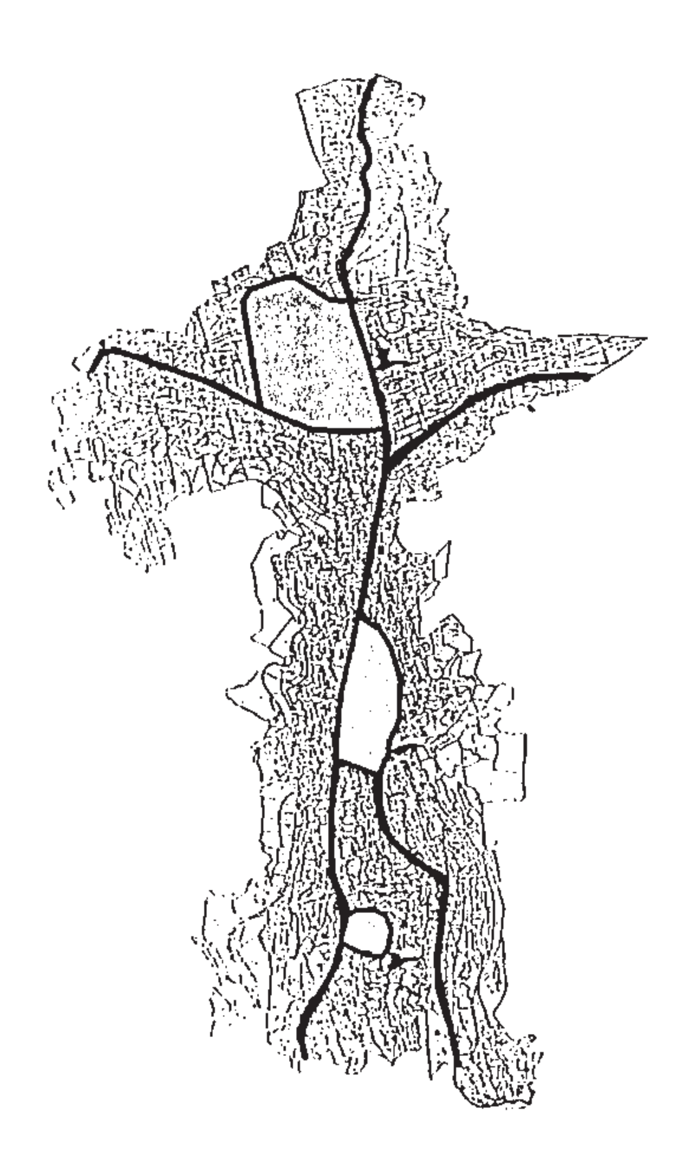
وقد لوحظ في الفترة الأخيرة وخلال فترة الإغلاقات بين المدن الفلسطينية أن حركة المدينة الاقتصادية قد تأثرت بشكل كبير وكانت المدينة شبه خالية لأنها اقتصادياً تعتمد على القرى والمدن المحيطة بها وكذلك وجود الموظفين من خارج المدينة وعدم تمكنهم من الوصول إلى أماكن عملهم في المدينة وهذا يؤثر على الوضع الإقتصادي للمدينة.

جدول (٣- ٣) : أنواع الوظائف في مدينة نابلس في (١٩٧٨،١٩٨٥،١٩٨٩،١٩٩٧م).

الوظائف في مدينة نابلس					
السنة	التجارة	الصناعة	الزراعة	البناء	وظائف أخرى
١٩٧٨(+)	%٢١,٤	%٢٩,٠	%١٣,٠	%٢٢,٠-	%٣٦,٠
١٩٨٥م (+)	%٢٦,٧	%٢٠,١	%٢,٩	%١٢,٣	%٤٣,٠
١٩٨٥م (+)	%٢٦,٧	%١٣,١	%٢,٠		%٤٢,٠
١٩٩٧م (/)	%٧,٠	%٣٥,٢	%٢,٢	%٢,٨	%٥٢,٨

المصادر: (+) (Qamheih , 1992,page.19) و (/) (دائرة الإحصاء الفلسطينية ، ١٩٩٧م).

شكل (٣-١) بين النشاطات الإقتصادية المختلفة في مدينة نابلس ، الشوارع التجارية في البلدة القديمة تحـــوي محلات تجارية صغيره والتي تصل وسائل النقل إليها بصعوبة، المناطق التجارية الجديدة في الشوارع والأسواق الجديدة تحوي محلات كبيرة والتي تصل إليها وسائل النقل والمشاة بسهولة والمناطق الصناعية مبينـــة في موقعـــين في الجـــزء الشرقي والجزء الغربي للمدينة وهذا الأخير مؤقت ويسبب أضرار بيئية للمدينة ويؤثر على الطابع العام للمدينة . (Qamheih , 1992,page.19)



١- المنطقة التجارية الرئيسية (CBD) .
٢- المنطقة الصناعية المؤقتة .
٣- المنطقة الصناعية الرئيسية .

شكل(٣-١) : النشاطات الإقتصادية في مدينة نابلس .

المصدر : (Qamheih , 1992,page.19).

٣:٣ دراسة فيزيائية عن مدينة نابلس :

من أجل التعرف على التحويلات ووجهات تطور مدينة نابلس المستقبلية لابد من إجراء دراسات فيزيائية " طبيعية" بعدة مجالات: ميلان الأراضي ، تطور البناء ، ملكية الأراضي ، الإستعمالات العامة ، إستعمالات الأراضي، الطرق والمواصلات والعلاقات المتبادلة مع المدن المجاورة والقضاء .

١:٣:٣ ميلان الأراضي :

وصف ميلان الأرض درست حسب خرائط تصوير جوي، ميلان الأرض قسم لخمسة مجموعات بفرقية ١٠% بين كل مجموعة المجموعة الأولى حتى نسبة ميلان ١٠% والمجموعة الأخيرة تضم مناطق بها نسبة الميلان تزيد عن ٤٠%.

يقع وادي نابلس على أرض ذات إنحدار مريح لا يزيد ميلانها عن ١٠% ، هذا الوادي ينفتح شرقاً نحو سهل عسكر الذي لا يزيد إنحداره عن ١٠% ، القسم الغربي لوادي نابلس كذلك ميلانه ما يزال مريح ولا يزيد عن ٢٠% على جهتي الوادي أقسام من سفوح جبل جرزيم في الجنوب وعيبال في الشمال تتميز بميلان حاد يزيد عن ٤٠% قمم الجبلين عيبال وجرزيم تتميزان بإنحدار مريح لا يزيد عن ٢٠%.

مدينة نابلس بدأت تبنى عند سفوح جبل جرزيم على أرض ذات إنحدار مريح لا يزيد عن ١٠% ، وإستمرت بالتطور على الأقسام السفلى لهذا السفح ومميزة بإنحدار مريح. ولكن السفوح العليا ذات الميلان الحاد من جبل جرزيم وقفت حائلاً أمام تطور البناء جنوباً والبناء تطور وإمتد شمالاً على الأجزاء السفلى لسفوح جبل عيبال، حتى أنها أوقفت مرة أخرى بواسطة الميلان الحاد للسفوح العليا لجبل عيبال. لذلك المدينة تطورت وإنتشرت بإتجاه شرق غرب والبناء أقيم على الأغلب بأرض ذات ميلان مريح نسبياً.

مع ذلك تتميز مدينة نابلس في السنوات الأخيرة بإقامة أبنية عالية " ذات خمسة طبقات فما فوق" على طوبغرافية صعبة وذلك نظراً للنقص بأرض سهلة ومريحة للبناء (بلدية نابلس،١٩٩٥م،ص.٣٧) .

٢:٣:٣ التطور العمراني للبناء :

أقيمت البلدة القديمة بنابلس على سفح جبل جرزيم بموقع بين وادي نابلس وبين المحاجر القديمة على سطح مريح بارتفاع حوالي ٥٥٠م عن مستوى سطح البحر والبلدة القديمة اليوم تقع على أنقاض مدينة (نيابوليس) المدينة الرومانية .

كان طول المدينة القديمة ٨٨٠ متراً وعرضها ٥٥٠ م حتى نهاية ١٩١٨م كان في نابلس عدد من الحمامسات و المصابن يقدر عددها بثلاثين مصبنة ومجموعة من القصور الكبيرة كقصر آل طوقان وآل القاسم وآل النمر والسوق الرئيسي للمدينة ومسجد الخضرا والمسجد الكبير ومسجد النصر القديم وخان الوكالة والمستشفى الوطني وعمارة " كسركتين" الكبيرة للجنود والأتراك وإستعملت كسجن، وهذا المبنى أقيم شرقي المدينة بأضيق نقطة في سهل نابلس وذلك لإعتبارات مختلفة .

هذه العمارات تستعمل حتى اليوم كسجن حوالي ٢٠٠متر غربي هذا المبنى أقيمت دور سكن للضباط الأتراك وتستعمل مكاتب لدائرة الأشغال العامة وحوالي ٢٥٠م غرباً من مبنى سكن الضباط أقيمت سنة ١٩٠٦م محطة سكة الحديد الحجازية وبجانبها مجموعة من الأبنية لموظفي دائرة سكة الحديد.

بشمال المدينة أقيم على يد الأتراك ببداية المائة والعشرون المستشفى الوطني حيث أنه يستعمل حتى اليوم والذي أقامه المواطنون بمبادرة ذاتية وبملاقاة شارع الملك فيصل وشارع ساحة الشهداء و ٣٠متر جنوبي المستشفى الوطني أقيمت مدرسة بسنة ١٩١٨م وبجانب مخرج المدينة من الجهة الغربية على شارع طولكرم مبنى الوكالة البلدية القديمة وفندق فكتوريا ومقهى و سكن أطباء وفندق الملك وبعض أبنية سكن بطابع أوروبي والمستشفى الإنجيلي.

ومن الجدير بالذكر أنه حتى سنة ١٩١٨م أبنية المدينة كلها والأبنية التي أقيمت بسهل نابلس لم تقام على أرض زراعية بإستثناء محطة سكة الحديد والأبنية التي تخصها.
الإحتلال البريطاني سنة ١٩١٨م والهزة الأرضية التي إجتاحت البلاد سنة ١٩٢٧م كلاهما معاً هما الحدثان الخارجيان ذو الأهمية بحيث تركوا أثرهم على تطور المدينة.
إنتهت فترة الحكم التركي في البلاد سنة ١٩١٨م وبدأت فترة الانتداب البريطاني في صيف ١٩٢٧م و إنتاب البلاد هزة أرضية قوية حيث هدم جزء كبير من نابلس مما إضطر السكان للسكن خارج المدينة القديمة و بدأ تطور البناء خارج حدود البلدة القديمة.

بين السنوات ١٩١٨-١٩٤٠ م تميزت هذه الفترة بحركة إقامة أبنية بالمساواة مع الجمود الجزئي الذي ساد نابلس قبل ذلك.

إقامة الأبنية كانت بنموذجين:
أ- استمرار إقامة أبنية وتكثيف البلدة القديمة .
ب- الخروج خارج أسوار المدينة وإقامة أبنية موسعة بمسطح المدينة ، بهذه الفترة بمجموعة أبنية أقيمت شمال المستشفى الوطني و وراء المقبرة الشمالية ، وبذلك بدأ الانتشار الكبير على جبل عيبال .

بهذه الفترة أقيمت أبنية بمواقع عالية (٦٥٠ متر عن سطح البحر) وعلى سفوح حادة .
إقامة الأبنية غربي المدينة التي بدأت بالفترة السابقة وإستمرت بسرعة أكبر من الفترة السابقة . بهذا الاتجاه بدأ السامريون يخرجون من حيهم بالبلدة القديمة وأقاموا حي حديد غربي المقبرة الغربية .

الأبنية شرقاً معظمها أبنية تجارية ، وعلى الخصوص الأبنية التي أقيمت بطابع أبنية كثيفة تشبه البلدة القديمة وبمحاذاتها . بالإضافة إلى ذلك بجنوب شرق المدينة أقيم حي جديد بمبادرة حكومة بريطانيا أطلق عليه (حي العامود) ، وكان هذا الحي (العصري) الأول بنابلس الذي حظي بتنظيم وتصميم مسبق .

بهذه الفترة نستطيع أن نقف على أدنى الأسس المهمة بتطور المنطقة المبنية بنابلس وهو الفرق بين البناء بمحور الوادي جنوب شرق – شمال غرب المتميز بمناطق سهلة بين الإنتشار بمحور عرضي شمال – جنوب حيث أن معظم الأبنية تتسلق على سفوح حادة .

بين ١٩٤٠-١٩٦٥م بهذه الفترة إستمرت عملية الخروج خارج المدينة القديمة ، وذلك نظراً لعدة أسباب أهمها إزدياد عدد السكان ، نشاط إقتصادي ملحوظ ، عملية تمدن ، وتأخير برد فعل السكان لأحداث تاريخية حدثت في فترات سابقة .

في العقد الأول من هذه الفترة ، معظم التطور كان بإتجاه الغرب ، نظراً لعدة أسباب منها :
أ- سبب إقليمي ، حوالي ٤٥% من الرياح التي تهب على نابلس هي من الغرب ، ولذلك تعطى أفضلية لمناطق السكان التي تتجه إلى جهة الغرب .
ب- الصلات الإقتصادية والإجتماعية بمدينة نابلس هي على الأغلب مع المناطق الغربية .
ج- إستمرارية تاريخية : نتيجة لأسباب مختلفة حدثت حتى قبل سنة ١٩١٨م تطور أبنية سكن بمستوى رفيع بإتجاه الغرب ، هذا التوجه إستمر كذلك بهذه الفترة ، مع ذلك هناك تحسين بشبكة الطرق في الغرب ، كل ذلك أدى لإستمرار البناء على محور رفيديا بنابلس .
بإتجاه الشرق لم يحدث إنتشار خلف البيوت الواقعة بطرف المدينة منذ الفترة السابقة ، وإقامة الأبنية كانت على الأغلب بمناطق خالية بين المدينة القديمة وبين معسكر الجيش التركي وسكن الضباط .

في الشمال والجنوب إستمرت الأبنية تتسلق على سفوح جبل عيبال في الشمال جبل جرزيم في الجنوب ، بهذه الفترة أقيم على أساس أن الحمولة هي القاسم المشترك هو حي عائلة " فطاير " فوق المحاجر القديمة .

بعد سنة ١٩٤٨م حدث إنقطاع من ساحل البحر . وبهذه الفترة تطورت المدينة بإتجاه الشرق نتيجة للتغييرات السياسية والإقتصادية التي حدثت بعد الحرب ، ومدينة نابلس ولوائها إنتقلوا من توجه نحو ساحل البحر للتوجه نحو الضفة الشرقية .

بهذه الفترة تطور البناء كان على الأخص هو :

أ-إقامة المركز التجاري الجديد شمالي " السوق القديم ".

ب- إقامة أبنية سكن بكل الاتجاهات ، في مواقع إستمر البناء بالإتجاه الذي كان سائد منذ فترات سابقة على طول محور نابلس – رفيديا – قلقيلية ، وعلى طول محور القدس ، لكن على الأغلب أقيمت الأبنية لملئ المناطق الفارغة التي بقيت بين الأبنية من فترات سابقة .

ج-. إقامة أبنية مخيمات اللاجئين كانت الزيادة الكبرى للأبنية ،بين سنة ١٩٤٨-١٩٥٣م أقاموا اللاجئين بمخيمات وهم موزعون بطرف المدينة .

بسنة ١٩٥٣م بدأت عملية أبنية عوضاً عن الخيام بمخيمات بلاطة عسكر وعين بيت الماء.

د-. التغيير المهم بتطور البناء في هذه الفترة هو إزدياد توجه وإنتشار الأبنية شرقاً وعلى الأخص على محور نابلس – عمان ، وذلك لأن الصلة إزدادت بين نابلس وبين عمان كمركز الحكم التابعة.

في فترة ما بين ١٩٦٥-١٩٧٥م تطور البناء بإتجاه شمال غرب ، جنوب شرق. بعد عام ١٩٦٧م إنفتحت نابلس بإتجاه الساحل من جديد . تطور البناء بدأ بإتجاه الغرب من جهتي سهل نابلس . أبنية السكن التابعة لنابلس إتصلت مع بلدة بيت وزن ، وعبر رفيديا والجنيد.

في الشرق فإن نابلس ومنطقتها الصناعية أدت إلى أن تزحف حتى إتصلت بكفر قليل وقرية بلاطة و قرية عسكر وحتى أنها عبرتهم .

بإتجاه الشمال والجنوب الأبنية إستمرت بالتسلق على السفوح الحادة لجبل عيبال وجرزيم ، تقريباً بهذه الفترة تطور البناء على شكل مستطيل بأربع إتجاهات مع إستئناف التفضيل للتطور نحو الغرب.

في فترة ما بين ١٩٨٣-١٩٨٥ م بدأت ظاهرة إقامة أحياء سكن منفصلة وبعيدة عن مركز المدينة وغير متصلة بها ، واليوم يوجد ثلاثة أحياء منفصلة ، حيث أن العضوية والإنتماء لهذه الأحياء هو على أساس الوظيفة ، مثل حي الموظفين ، حي الأطباء ومبانٍ شرق المدينة ، وحي المهندسين بغرب شمال وجنوب المدينة .

إستنتاجات :

نماء العمران يتبع توفر خدمات الطرق :

١. كلما كانت فترة البناء متأخرة أكثر نسبة بناء أبنية على أرض سهلة تزداد .
٢. عند الأخذ بعين الإعتبار وجهات تطور البناء في الماضي نفرض أن البناء في السهل يستمر بسرعة ، بالمقابل يقل البناء على السفوح .
٣. يجوز أن تحدث تطورات أخرى بحيث وجهها قفز عن السفوح ، وإقامة أبنية بالمناطق السهلة على القمم وخصوصاً بقرب المدينة .
٤. تفضيل قائم لإقامة أبنية سكن على سفوح جبل عيبال بالمقابل لسفوح جبل جرزيم وذلك نظراً لأسباب مناخية .
٥. تأثير الطبوغرافية على إنتشار الأبنية ملحوظة .
٦. تأثير الأحداث التاريخية على تطور البناء كذلك ملحوظة .

ملخص تطور البناء :

حتى ١٩٤٠م : المنطقة المبنية هي البلدة القديمة ، حي العامود ، البؤرة القديمة لقرى بلاطة ، عسكر ، رفيديا ، الجنيد ، بالإضافة إلى أبنية موزعة مثل عمارة " كسركتين " عمارة الأشغال العامة ، أبنية سكة الحديد في الشرق ، عمارة المستشفى الوطني ، وأبنية سكن في الشمال بعض الأبنية العامة مثل مبنى بلدية نابلس القديمة في الغرب ، أنظر شكل (٣-٢) و شكل (٣-٣) .

منذ ١٩٤٠-١٩٦٥م : الأبنية تنتشر بإتجاهات مختلفة ، في الغرب تطور على جهتي طريق نابلس قلقيلية على السفح الشمالي المريح لجبل جرزيم البناء وصل لقرية رفيديا ، وشمال طريق نابلس – طولكرم إلى السفح الجنوبي المريح لجبل عيبال ، بينما سهل نابلس في الوسط بقي زراعي دون بناء .

في الشمال البناء إستمر بالتسلق على سفوح جبل عيبال ذات الميلان الحاد ، البناء وصل لارتفاع ٦٧٠ متر فوق مستوى سطح البحر .

في الجنوب بدأت تبنى من على المحاجر القديمة حي قطاير ، والبناء إستمر بالتسلق على سفح جبل جرزيم بميلان حاد حتى إرتفع ٦٧٠متر من على مستوى سطح البحر ، بالإضافة إلى ذلك على جبل جرزيم بدأت بوادر حي السامريين .

في الشرق البناء تطور على طول طرق نابلس – عمان حتى قرية عسكر وعلى طول طريق نابلس – القدس والبناء بعد مخيم اللاجئين بلاطة ، وفي سهل عسكر بالمنطقة الصناعية أقاموا بعض المصانع ومدرسة مهنية مع إنتشار البناء ، كذلك كان تعبئة أبنية حول البلدة القيمة وبين الأبنية التي بنيت منذ فترات سابقة .

و في سنة ١٩٥٣م أقيمت ثلاثة مخيمات لاجئين ، بلاطة عسكر. وعين بيت الماء " مخيم نابلس " مخيم عسكر الجديد.

منذ سنة ١٩٦٥-١٩٨٢م : إستمرار إنتشار الأبنية على سفوح الجبال ، في الغرب إستمر تطور البناء على محور قلقيلية حتى وصل لقرية الجنيد . على طول طريق نابلس – طولكرم مخيم اللاجئين عين بيت الماء أدى إلى منع إنتشار الأبنية على هذه المحاور ، بإستثناء بعض الأبنية في المناطق التي تقع غربي المخيم على جانب الشارع .

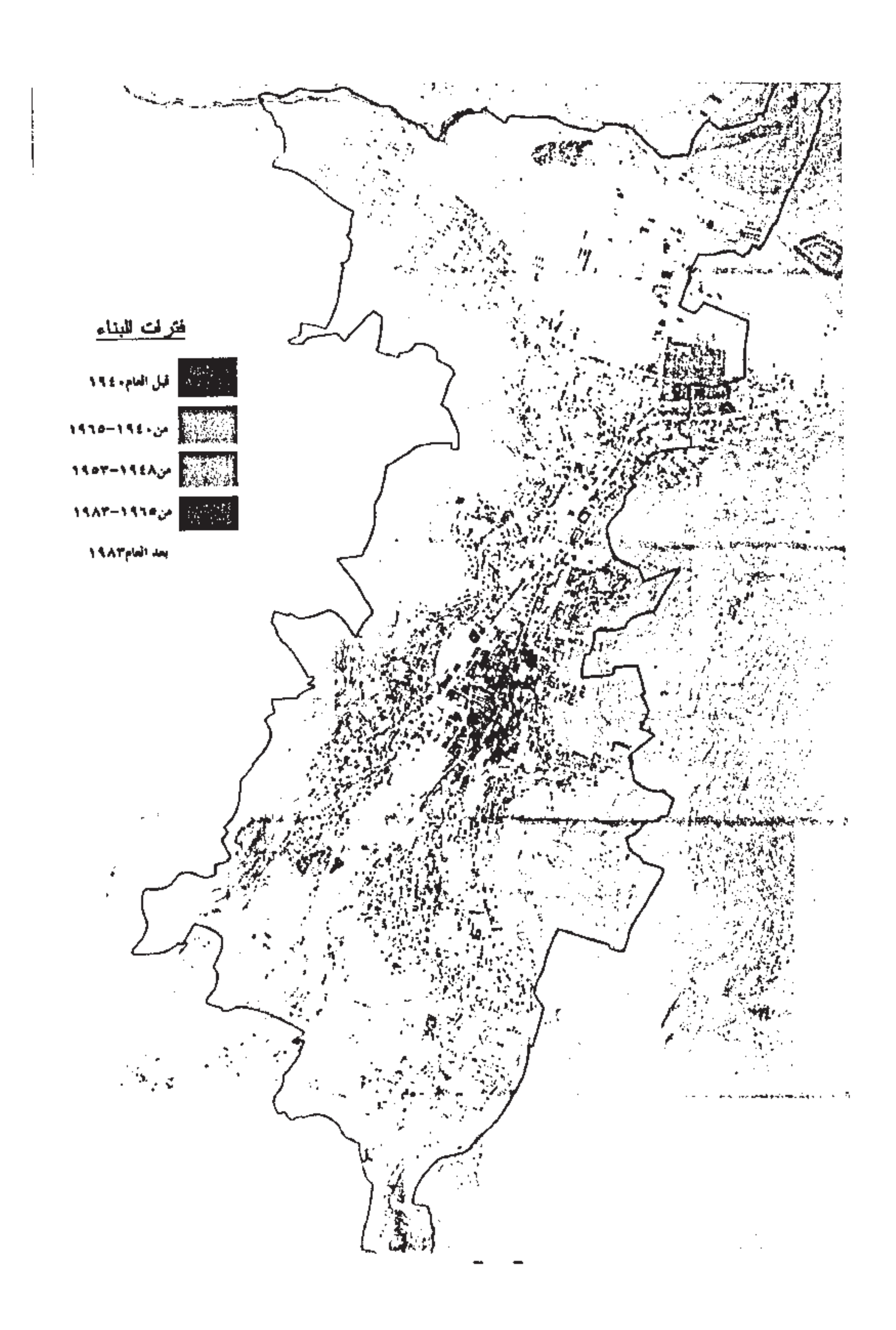
في الشمال ، البناء إستمر بالتسلق على سفوح جبل عيبال وصعدت لإرتفاع ٧٠٠متر من على مستوى سطح البحر على أراضي ذات ميلان حاد جداً .

في الجنوب حي قطاير والعامود إستمروا بالتطور وبعض الأبنية تسلقوا على سفوح جبل جرزيم حيث أن البناء وصل لإرتفاع ٧٠٠متر من على مستوى سطح البحر، على جبل جرزيم أقيم حي السامريين .

في الشرق البناء إستمر بالتطور على طول طريق نابلس – عمان ، البناء عبر قرية عسكر ومخيم عسكر ووصلت مقابل سفوح قرية عزموط . على طريق نابلس – القدس ، البناء إستمر بالتطور على طول الطريق ويرتفع على السفح الشرقي لجبل جرزيم وحتى وصل لإرتفاع أقيمت بعض الأبنية للصناعة والسكن على طول الطريق المسودي للقرى في الشرق .

كذلك إستمر البناء بمركز المدينة وذلك عن طريق تعبئة الفراغ أو هدم أبنية قديمة وبناء أبنية مرتفعة مكانهم كمحلات تجارية ومكاتب أو للسكن .

منذ ١٩٨٣-١٩٨٥م : إضافة للأبنية إستمرت ، هذه الفترة مميزة بطريقة بناء مختلطة لبناء أحياء سكن كاملة ، مثل سكن الموظفين ، سكن الأطباء بجانب قرية روجيب ، وسكن المهندسين في الغرب بين رفيديا والجنيد وبيت وزن (بلدية نابلس،١٩٩٥م،ص.٤٠-٤٦) .



شكل (٣-٢) : تطور فترات البناء في مدينة نابلس .

المصدر : (بلدية نابلس،١٩٩٥م،ص.٤٨) .



شكل(٣-٣): توسعة حدود بلدية نابلس .

المصدر : (Qamheih , 1992,page.52).

٣:٣:٣ ملكية الأراضي :

أخذت المعطيات عن ملكية الأرض من سجلات دائرة الطابو وسجل ضرائب البلدية، ومن سجلات ضرائب الأملاك ، ومن مكاتب الوقف ، ومن القائم على أملاك الغائبين والحكومة.

المعطيات حوّت : إسم المالك ، مساحة الأرض، موقعها في المدينة حسب الحوض والقطعة والإستعمال ، هذه المعطيات صنفت لعدة مجموعات ، وهذه المجموعات بينت على خرائط تصوير جوي مبين عليها الأحواض والقطع .

معظم الأراضي بنابلس هي بملكية خاصة ، في المقابل قليل من الأراضي هي ذات ملكية عامة (حكومة ، بلدية ، وقف ، مؤسسات عامة).

في منطقة حدود نابلس عام ١٩٨٥م يوجد حوالي ٢،٨٨٠ دونم بملكية عامة ، منهم حوالي ٦١,٦% أميرية ، ٢٦,٨% لملكية البلدية ، ٦,٣% لملكية مؤسسات عامة مثل جامعة النجاح الوطنية ، ٥,٣% لملكية الوقف الإسلامي.

من مجموع الأراضي العامة حوالي ١,٨٦٤ دونم هي أراضي فارغة وغير مقام عليها أي بناء و لم تستعمل لأي إستعمال أخر، منهم ٨٦,٧% لملكية أميرية في جبال جرزيم وعيبال ، ٤,٦% لملكية البلدية ، ٥,٢% لملكية مؤسسات مختلفة ، ٣,٥% لملكية الوقف الإسلامي.

ومن الجدير بالذكر أن البلدية قامت بشراء قطعة أرض مساحتها حوالي ٢١٠دونم خارج حدودها على مفرق بيت دجن بيت فوريك لإستعمالها كمقبرة.

إن الأراضي التي بملكية عامة قليلة ، وأقل من ذلك الأراضي الفارغة الغير مستعملة ومن الجدير بالذكر أن معظم الأراضي الفارغة هي ملك أميرية ، وتقع بعيدة من الأرض المبنية ، وتتميز بميلان حاد أو مغطية بأحراج ، لذلك وللبئ إحتياجات العموم المختلفة ، وخاصة في الأحياء لا يوجد أي مخرج دون إستملاك أراضي خاصة (بلدية نابلس،١٩٩٥م،ص.٤٩-٥٠)

جدول (٣-٤) : تصنيف الأراضي العامة والفارغة

الملكية	أميرية	بلدية	وقف إسلامي	مؤسسات ومنظمات مختلفة	المجموع
المساحة بالدونمات عامة	١،٧٧٤،٩٥٤	٧٧٤،٠٠٠	١٥٠،٨٥٢	١٧٩،٢٢٥	٢،٨٨٠،٠٧١
النسبة المئوية	%٦١،٦	%٢٦،٨	%٥،٣	%٦،٣	%١٠٠
مساحة الأراضي الفارغة بالدونم	١،٦١٦،٤٧٧	%٨٥،٣٨٧	٦٥،٥٣٢	٩٦،١٤٥	١،٨٦٣،٥٤١
النسبة المئوية	%٨٦،٧	%٤،٦	%٣،٥	%٥،٢	%١٠٠

المصدر : (بلدية نابلس،١٩٩٥م،ص.٥٠) .

٣: ٣: ٤ فعاليات عامة ودينية :

المعطيات ركزت من سجلات الطابو وسجلات ضرائب البلدية ومن دائرة التربية والتعليم ومن مكتب الوقف الإسلامي الإستعمالات صنفت لمجموعات مختلفة ، هذه المجموعات وقعت بشكل رسم على خرائط تصوير جوي مبين عليها الأحواض والقطع .

تتميز نابلس بتركيز وظائف وفعاليات عامة ودينية مثل مدارس ، جامعة ، معاهد مختلفة تدرس مساقات وفروع مختلفة ، مستشفيات ، متحف ، مكاتب حكومية ، مساجد ، هذه الفعاليات تخدم كل سكان المدينة والقضاء ومنطقة شمال الضفة (بلدية نابلس،١٩٩٥م،ص.٥٣) .

جدول (٣- ٥) :تصنيف الفعاليات العامة والدينية في مدينة نابلس .

الفعالية	إدارة حكومية	إدارة بلدية	صحة	التربية والتعليم	دينية	خدمات عامة مختلفة	منظمات مختلفة
الكمية	٢٠	١٣	٦	٤٩	٢٥	١٤	٩

المصدر : (بلدية نابلس،١٩٩٥م،ص.٥٣) .

مما سبق نستطيع أن نستنتج ما يلي :

١- نابلس تحوي وتركز فعاليات دينية وعامة إقليمية بمستوى القضاء والمنطقة العامة ،هذا ما يتلاءم مع الوضع القائم وهو أن مدينة نابلس هي عاصمة القضاء والمنطقة دون منازع وإحدى المدن الأولى في منطقة الضفة الغربية ، والتخطيط يقوي هذا التوجه ويخصص أراضي واسعة لمؤسسات عامة لخدمة القضاء والمنطقة .

٢- هناك حاجة ماسة لتخصيص أراضي لإستعمالات وخدمات عامة في أحياء السكن المختلفة حسب سقف الأرض التي تحدد (بلدية نابلس،١٩٩٥م،ص.٥٣) .

٥:٣:٣ إستعمال الأراضي :

إن أساس هذه الدراسة معطيات جمعت من التحول في المدينة ، هذه المعطيات ضمت لمعطيات دراسة المباني العامة وتطور البناء ، كذلك تم إستعمال صور جوية حديثة .

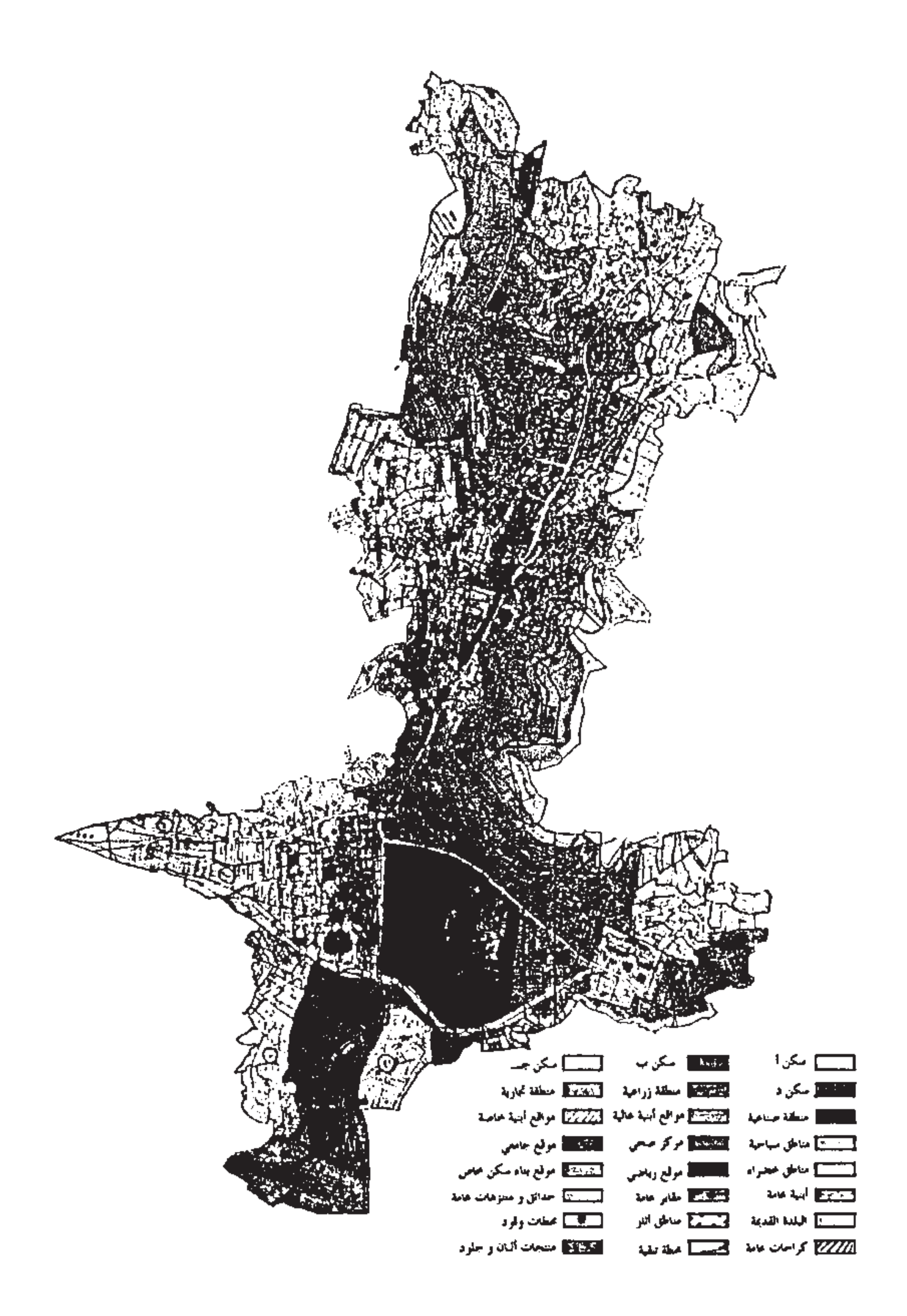
فيما يلي سجل إستعمالات الأراضي : سكن ، مباني عامة ودينية ، صناعة وورش ، مقابر ، منشآت هندسية ، زراعة كروم زيتون ، أشجار مثمرة ، أحراج ، حدائق عامة ، محاجر ، مواقع أثرية ، شوارع إسفلت أو طرق ترابية و أراضي بور ، أنظر شكل (٣-٤) .

المناطق المبنية تقع عند سفوح جبلي عيبال وجرزيم ، ووجه إنتشار الأبنية هو على محور شمال غرب ، جنوب شرق، مع بداية إنتشار مباني السكن في الوديان والسهول شرقاً وعلى الخصوص بجانبي الطرق ، سهل عسكر في الشرق يستعمل : منطقة صناعية وزراعية.

سفوح عيبال وجرزيم معظمها أراضي بور بإستثناء بعض الأراضي بحيث تستعمل للمزروعات أو كروم الزيتون ، على السفوح الجنوبية لجبال عيبال وعلى سفوح الشمالية لجبل جرزيم تحت القمم توجد منطقة أحراج .

في غرب المدينة و خاصة في المناطق المنخفضة يوجد خلط بين إستعمالات مختلفة مثل : سكن ، كروم زيتون ، مزروعات أراضي بور ، وتوجد أراضي مزروعة بكروم الزيتون موزعة على سفوح الجبال وبأماكن مختلفة .

في سهل عسكر تقام تدريجياً منطقة صناعية (في مكان خصص كمنطقة صناعية حسب مشروع تنظيم تفصيلي (رقم ٩٣/٧) معظم طرق المدينة مشقوقة ، ولكن الطرق التي تتسلق على كلا سفحي الجبلين هي طرق ضيقة وحادة ، وبأغلب الأحيان طرق ترابية (بلدية نابلس،١٩٩٥م،ص.٥٤) .



شكل (٣-٤) : إستعمالات الأراضي في مدينة نابلس .

المصدر : (بلدية نابلس، ٢٠٠٠م).

٦:٣:٣ العلاقات المتبادلة مع المحافظة والمدن المحيطة :

أولا :

العلاقات مع المحافظة :

مدينة نابلس هي صاحبة أكبر منطقة تأثير بكل مدن الضفة الغربية ، حيث تمتد من جبال رام الله في الجنوب إلى سهل عرابة شمالاً ، ومن صحراء وادي الأردن شرقاً إلى سفوح الجبال غرباً ، منطقة التأثير هذه تحوي مدن وقرى كثيرة ، وبينهم قرى يزيد عدد سكانها عن عدة آلاف ، مركزية نابلس لها أهمية اقتصادية وإجتماعية لمنطقة الشمال كلها ، المركزية هذه التي حظيت بها نابلس دون أي علاقة بحجمها كمدينة .

لا توجد مطابقة بين منطقة التأثير وبين حدود قضاء نابلس حسب ما عين بعد سنة ١٩٦٧ م ، القضاء لا يضم أي مدينة بإستثناء مدينة نابلس ، ولكن يضم حوالي ٥٤ قرية حيث أن مجموع عدد سكانها مقدر بسنة ١٩٨٥ م حوالي ١٠٠،٠٠٠مواطن (بلدية نابلس،١٩٩٥م،ص.٦٥) .

وظيفة المركز الحضري في القضاء :

المركز الحضري نابلس يقدم ويزود خدمات لمواطن القضاء وكذلك لمواطن منطقة التأثير .

١- خدمات إدارية :

وهذه الخدمات تشمل مكاتب بلدية نابلس ، ومكاتب ووزارات حكومية مختلفة وكثيرة تقدم خدمات بمستوى قضاء نابلس ولكل منطقة الشمال مثل :-

مكتب الداخلية ، مكتب تسجيل السكان ، مكتب التنظيم ، مكتب التربية والتعليم ، مكتب الشؤون الإجتماعية ، مكتب العمل ودائرة الأشغال ، محكمة الصلح والبلدية ، شرطة ، مكتب الآثار ، بريد و إتصالات ، وما شابه ذلك (بلدية نابلس،١٩٩٥م،ص.٦٥) .

٢- صحة :

بالمركز الحضري نابلس يوجد سبع مستشفيات تضم حوالي ٣٥٠ سريراً ، وهناك عدد من العيادات الخاصة التي تقدم خدمات صحية للمدينة وللقضاء ولمدن قريبة مثل : طوباس ، جنين ، قباطية وما شابة ذلك ، هناك بالإضافة إلى مستوصفين (بلدية نابلس،١٩٩٥م) .

٣- التربية والتعليم :

بنابلس يوجد ٦١ مدرسة تقدم خدمات تربية وتعليم رسمية للمدينة ولسكان القرى المحيطة ، ويوجد في نابلس مؤسسات تربوية فوق الثانوية مثل :-

جامعة النجاح الوطنية ، معاهد يدرس فيها فصول للتدريب المهني مثل : الحاسبات ، رسم معماري ، فنيين ، تمريض ، وفيها طلاب يأتون للدراسة من القضاء ومن مدن الشمال (بلدية نابلس،١٩٩٥م،ص.٦٦) .

٤- الشؤون الإجتماعية :

مركز وزارة الشؤون الإجتماعية بنابلس ، ويوجد بعض دور المسنين ، مؤسسات للأولاد ذوي الإحتياجات الخاصة ومنظمات مختلفة مثل جمعية الهلال الأحمر ، جمعية التضامن ، بالإضافة لذلك يوجد عدد من النوادي العامة (بلدية نابلس،١٩٩٥م،ص.٦٦) .

٥- إقتصادية :

المركز الحضري بشكل مركز للخدمات الشخصية ، تجارية ومالية لكل المحافظة والمدن المجاورة ، ولذلك يوجد تركيز لأعمال مختلفة وتشغل بعض العمال من القضاء ، ومن الجدير بالذكر أن الغرفة التجارية لكل قضاء نابلس مركزها نابلس (بلدية نابلس،١٩٩٥م،ص.٦٦) ، كما يوجد سوق فلسطين للأوراق المالية .

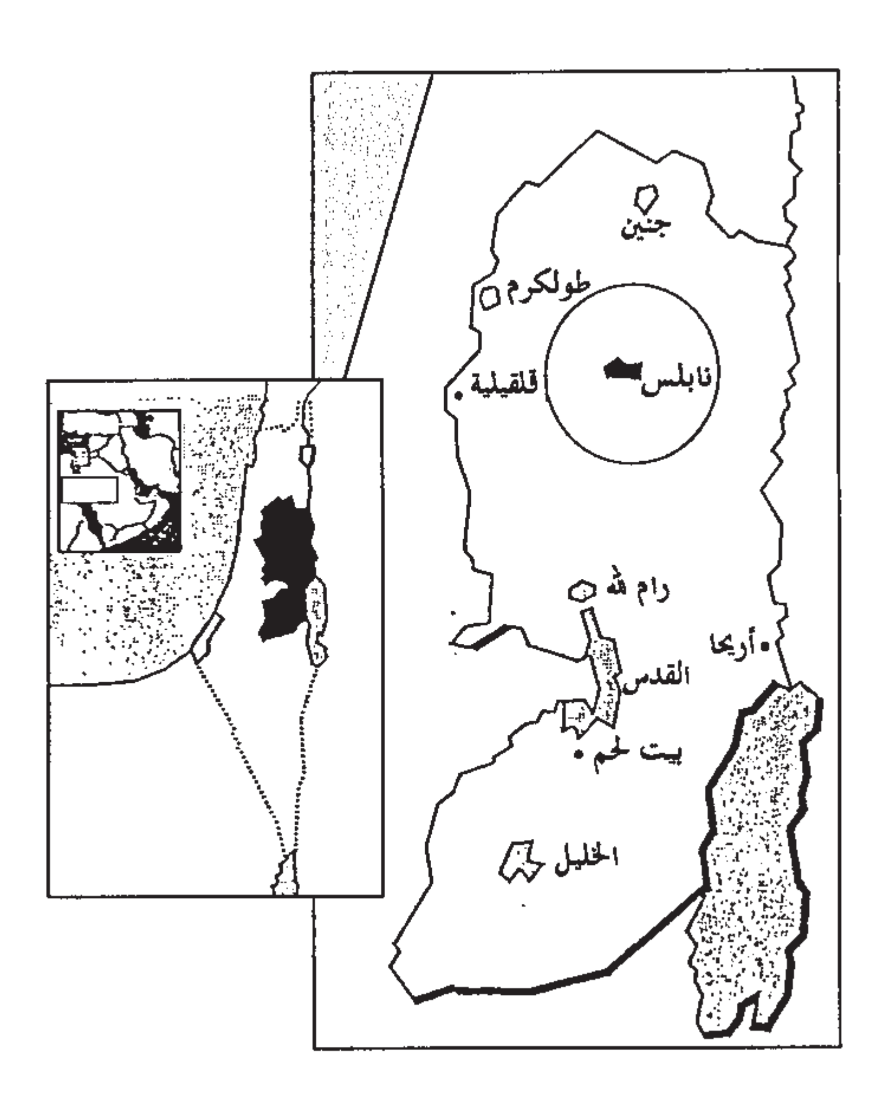
أما المنطقة الصناعية بشرق المدينة فهي تتطور وتجذب إليها صناعات وحرف مختلفة ، هذا بالإضافة للصناعات والحرف الموزعة بمنطقة تأثير المدينة التي تشغل جزء من سكان المدينة والقضاء (بلدية نابلس،١٩٩٥م،ص.٦٦) .

ثانياً :

العلاقة مع المدن المحيطة :

نابلس هي المدينة المركزية منذ فجر التاريخ ، ولكن مع الوقت مركزيتها إنخفضت نتيجة عوامل سياسية ، بالرغم من ذلك ، نابلس حتى الأن ما زالت مركز اللواء تزود خدمات المدن وتقيم معهم علاقة متبادلة وتقدم لهم الخدمات .

موقع نابلس بقلب شمال المنطقة أنظر شكل (٣-٥) ، على مفرق طرق مركزية زاد من الصلة بينها وبين مدن الضفة ، والعلاقات القائمة اليوم بين مدينة نابلس ومدن الضفة هي بعدة مجالات : دينية ، تربية وتعليم ، صحة ، إدارة ، تجارة ، طرق ، فالعلاقة بين نابلس وباقي المدن قوية وهناك حاجة ماسة لتحسينها عن طريق توثيق الصلة بينهم وتشجيع علاقة التجارة والأعمال ، مع ذلك تستمر مدينة نابلس بمكانتها كأكبر مدينة بين مدن المنطقة (بلدية نابلس،١٩٩٥م،ص.٦٧-٦٨) .



شكل(٣-٥) : موقع مدينة نابلس .

المصدر : (Qamheih , 1992,page.10).

الفصل الرابع

إجراءات و منهجية الدراسة

الفصل الرابع

إجراءات ومنهجية الدراسة

١:٤ مقدمة

٢:٤ منهجية الدراسة

٣:٤ طريقة جمع المعلومات

١:٣:٤ الدراسة الميدانية

٢:٣:٤ التصوير الفوتوغرافي

٣:٣:٤ إستخدام خرائط التصوير الجوي

٤:٤ الإستبيان

١:٤:٤ تصميم الإستبيان

٢:٤:٤ الوسائل المستخدمة للتعرف إلى صدق المستفتى

٣:٤:٤ العينات

٥:٤ المقابلات

٤ : ١ مقدمة :

تهدف الدراسة إلى تحديد المشاكل و الصعوبات التي تعاني منها منطقة الوسط التجاري في مدينة نابلس (CBD) وتحليلها و دراستها من كافة الجوانب لكي يسهل إيجاد الحلول الملائمة إليها و وضع مقترحات و سيناريوهات تحتوي على مخططات مقترحة لتطوير المنطقة تعتمد على إستراتيجيات تضمن إيجاد معايير لعملية تصميم المباني و تطبيق سياسة الحفاظ على المباني التاريخية و إعادة إستعمالاتها و ملائمة الإستخدامات الموجودة في منطقة الدراسة و وضعها في تركيبة تعكس الوجه المشرق للمدينة .

تم إختيار هذه المنطقة لتكون عنوان الدراسة من أجل أن تكون نموذج لإعادة التخطيط و التطوير لمراكز المدن الفلسطينية الأخرى و التي تخضع لنفس الظروف و لأنها تعكس الأهداف و المواضيع الموجودة في المخطط العام للمدينة بما يحويه من وظائف مختلفة تجارية و مالية و إدارية و صحية و لكونها تعكس الوجه الحضاري للمدينة.

إعتمدت منهجية الدراسة بالدرجة الأولى على المشاهدات من خلال الدراسة الميدانية و الإنتقال إلى الموقع و المعاينة و تسجيل وصف إستعمالات المباني و حالتها الإنشائية و سنة تشييدها و أعداد الطوابق إلى جانب تحليل المواصلات و غيرها من الدراسات الميدانية التي جاءت بالفصل الخامس و تم الإستعانة بالكاميرا لأخذ الصور الفوتوغرافية التي تصف الأشياء كما هي و إستخدمت الخرائط للتحليل لتصف تطور المنطقة ، وتم جمع المعلومات من خلال إستبيان وزع على عينة عشوائية في منطقة الدراسة لإستطلاع أراء الناس و تحديد المشاكل التي تعاني منها و معرفة إحتياجاتهم المستقبلية و قد أجريت المقابلات للغرض ذاته مع شخصيات مرموقة لها خبرة في مجال التخطيط والتأثير على عملية صنع القرار .

٢:٤ منهجية الدراسة :

إن توجه الدراسة يعتمد عل تحديد المشكلة و تحليلها و جمع أفكار الباحث لإيجاد الحلول المبنية علـــى خبرتـــه و تجاربه وأراء سكان و زوار المنطقة و الجهات المسئولة التي لها خبرة بالمنطقة و يمكن القول بأن عملية جمع المعلومـات و الأسلوب المتبع في هذه الدراسة سوف تعتمد بشكل أساسي على طريقتين هما :

الطريقة الأولى : البحث في المكتبات من خلال جمع المعلومات المتعلقة بالدراسة من النشـــرات و المقـــالات و الكتب و الدراسات الخاصة بهذه المناطق ، هذه المعلومات تفيد في معرفة خواص و عناصر تطوير منطقـــة الوســـط التجاري و الطرق العلمية الصحيحة اللازمة لتخطيطها و تطويرها و كذلك معرفة الوظائف اللازمة لتطوير منطقـــة الوسط التجاري و أيضاً جمع المعلومات التاريخية عن منطقة الوسط التجاري في مدينة نابلس و التي تفيد للمرحلـــة القادمة .

إن معرفة الإستراتيجيات و السياسات المتبعة عند إعادة تخطيط منطقة الوسط التجاري تعتبر من الأجزاء الهامـــة في هذه المرحلة إلى جانب معرفة طرق تحليل و تحديد أل (CBD) .

الطريقة الثانية : من خلال العمل الميداني عن طريق تحليل شامل لمنطقة الوسط التجاري في مدينة نابلس (CBD) و دراستها من خلال جمع المعلومات من الميدان و تحليلها و دراسة كافة الجوانب المتعلقة بها مثل :

- الإستعمالات العامة للأراضي .
- الإستعمالات العامة للمباني .
- إستخدامات الأدوار .
- الحالة العامة للمباني .
- إرتفاعات المباني .
- التركيب الإجتماعي و الإقتصادي للسكان .
- المعالم البارزة في المنطقة .
- تحليل نظام المواصلات .

إلى جانب توزيع إستبيان على سكان و زوار المنطقة و إجراء المقابلات مع أشخاص من أكاديميين ومخططـــين و أخرين ممن لهم الخبرة الواسعة في مجال التخطيط للحصول على معلومات تساعد الباحث على تحديـــد المشـــاكل و الصعوبات التي يعاني منها وسط مدينة نابلس التجاري لكي تسهل عملية وضع الحلول المقترحات اللازمة لإعـــادة تأهيل و تطوير المنطقة .

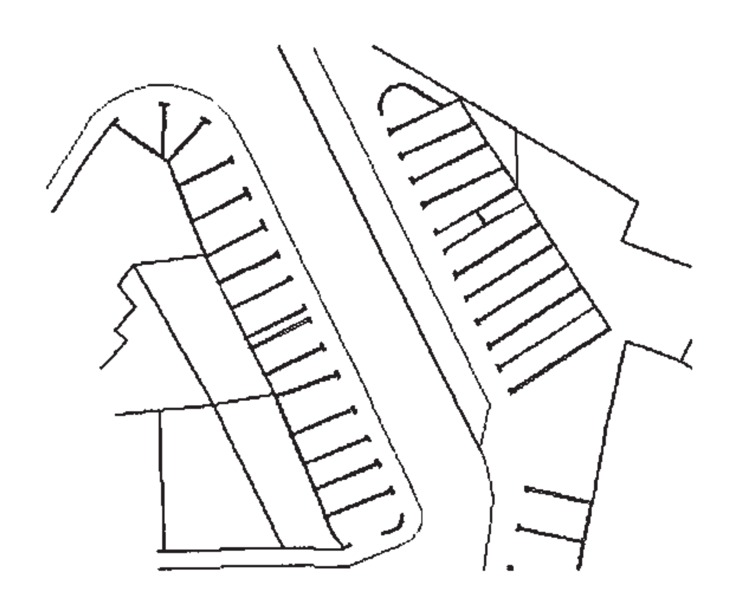
٤:٣ طريقة جمع المعلومات :

٤:٣:١ الدراسة الميدانية :

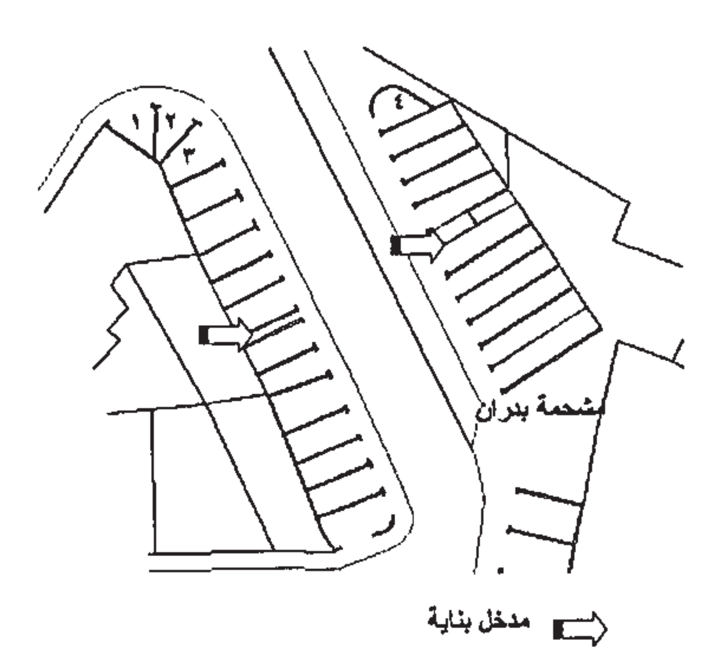
و هي عملية الإنتقال إلى قلب الموقع و المعاينة و تسجيل وصف إستعمالات المباني و أرضيات الأدوار المتكـررة و تسجيل الملاحظات الأخرى ، و قد تم إستخدام طريقة المعاينة و توقيعها مباشرة على خرائط و تسـجيلها علـى حداول على أساس التوصيف و الترقيم للمباني .

و قد حددت مساحة منطقة الدراسة و قبل النزول إلى الميدان لإجراء الدراسة قسمت إلى أجزاء بقـدر الجـزء الذي سيتم معاينته و توقيعه على الخريطة ، وقد أستخدم نوعين من الدراسة الميدانية الأول دراسة ميدانيـة علـى مستوى منطقة الدراسة ككل و الثاني دراسة ميدانية أكثر تفصيلاً على مستوى جزء أو منطقـة (Block) ، في النوع الأول قسمت منطقة الدراسة إلى أربعة أجزاء تم ترقيم كل منطقة و جمعت المعلومات الخاصة بهـا و فرغـت على حداول و لخصت في شكل خرائط مساحية و بيانات إحصائية . ملحق(١)

أما النوع الثاني وهو الأكثر تفصيلاً فقد أخذ جزء من منطقة الدراسة و درست بشكل تفصيلي بغرض معرفـة أنواع المحلات في الطابق الأرضي في شارع غرناطة وكذلك أعداد الطوابق كحالة دراسية شكل (٤-١) .



جزء من الخريطة الأساس قبل إجراء البحث عليها



١- مطعم ٢- محمص بزورات ٣- محل صرافة ٤- ساعاتي

جزء من الخريطة الأساس بعد إجراء البحث عليه

شكل (٤-١) : خريطة تفصيلية للدراسة الميدانية الخاصة بأنواع و أعداد المحلات التجارية في شارع غرناطة .

و بعد إجراء الدراسة الميدانية تم تجميع المعلومات و تلخيصها في شكل خرائط تصف الخصائص الفيزيائية لوسط مدينة نابلس التجاري و شملت :

- الإستعمالات العامة للأراضي .
- العلامات المميزة .
- ملكية الأراضي .
- عدد الطوابق .
- حالة المباني الإنشائية .
- سنوات تشييد المباني .
- توزيع المؤسسات و المباني العامة .
- إستعمالات الطوابق .
- تحليل المواصلات .

و قد إستغرقت هذه المرحلة وقتا و جهدا طويلا لذلك تم التحضير لها قبل البدء فيها تحضيرا كافيا لتلافي أكبر قدر من الأخطاء و كان حقل الدراسة الميدانية في الفترة من (١/٩/٢٠٠٠ – ١/٢/٢٠٠١م) .

٤:٣:٢ التصوير الفوتوغرافي :

هناك بعض الأعمال يصعب تسجيلها و توقيعها على خرائط مثل حركة المتسوقين أثناء عملية الشراء و طريقة عرض البضائع أمام المحلات التجارية و على الشوارع ، لذلك إستخدمت الكاميرا لأخذ الصور الفوتوغرافية التي تساعد في تحديد المشاكل التي تعاني منها منطقة الدراسة و لأنها تنقل لنا الصورة كما هي في وقت و مكان محدد .
تمت عملية التصوير على فترات زمنية مختلفة صباحا و مساءاً و على مدى أيام و أسابيع لتبين فترات الذروة و الإزدحام المروري و الأعياد لتبين إكتظاظ الشوارع بالمتسوقين و كيفية عرض البضائع على الشوارع ، و أخذت الصور الفوتوغرافية في أماكن متعددة داخل منطقة الدراسة لرؤية سلوك الأشخاص و حركتهم أثناء القيام بفعاليالهم و نشاطاقم اليومية.

و يفيد التصوير الفوتوغرافي في تحليل الطابع المعماري للمباني و حالتها الإنشائية و طريقة وضع الإعلانات عليها و أثاث الشوارع و الإضاءة الخارجية في منطقة الوسط التجاري لما له من أهمية في عملية إعادة التخطيط و التطوير ، كما تساعد على تحديث المعلومات التي فرغت على خرائط .

هذا و قد تمت عملية التصوير الفوتوغرافي في الفترة من (٢٣/٨/٢٠٠٠-١٥/١/٢٠٠١م) .

٤:٣:٣ إستخدام خرائط التصوير الجوي :

تم الحصول على الخرائط من قسم الهندسة-التخطيط في بلدية نابلس و من شركة أطلس للمساحة و كانت خرائط تصوير جوي لمدينة نابلس بسنوات مختلفة (١٩٤٤، ١٩٦٥ ، ١٩٨٣ و ١٩٩٣م) ، و قد إستخدمت لتحديد منطقة الدراسة و دراسة تطورها الفيزيائي ، و إعتبرت الخارطة الجوية لمدينة نابلس لسنة ١٩٩٣ م هي الخارطة الأساس (Base Map) التي تم إعتمادها للدراسة الميدانية و تم تحديثها بناءا على المعاينة في الموقع .

٤:٤ الإستبيان :

تختلف وسائل و أدوات البحث العلمي من بحث إلى أخر فمن أجهزة القياس إلى أدوات الفحص إلى إجراءات الإختبار إلى إستمارات الإستبيان و ما إلى ذلك ، و يعتبر الإستبيان أحد وسائل البحث العلمي المستعملة على نطاق واسع من أجل الحصول على بيانات أو معلومات تتعلق بأحوال الناس أو ميولهم أو إتجاهاتهم ، و دوافعهم أو معتقداتهم ، و تأتي أهمية الإستبيان كأداة لجمع المعلومات بالرغم مما يتعرض له من إنتقادات من أنه إقتصادي في الجهد و الوقت إذا ما قورن بكل من المقابلة أو الملاحظة . (عريفج و مصلح و حواشين ، ١٩٩٩م)

و يمكن تصنيف الإستبيانات بحسب نوعية الإجابة المطلوبة إلى أربع أنواع هي :

١- الإستبيان المغلق .

٢- الإستبيان المفتوح .

٣- الإستبيان المغلق المفتوح .

٤- الإستبيان المصور .

و قد إستخدم الإستبيان المغلق المفتوح للدراسة الذي إحتوى على عدد من الأسئلة ذات إجابات جاهزة و محددة بنعم أم لا متبوعة بعدد أخر من الأسئلة ذات إجابات حرة مفتوحة تفسر سبب الإختيار و يعتبر هذا النوع أفضل من النوعين السابقين لأنه يتخلص من عيوب كل منهما .

١:٤:٤ تصميم الإستبيان :

حتى يصمم إستبياناً سليماً جاهزاً للتطبيق تم القيام بالخطوات التالية :

أولاً : تحديد الإطار العام للإستبيان و هو طبعاً ما يتصل بمشكلة البحث و هي إعادة تطوير و تخطيط وسط مدينة نابلس التجاري .

ثانياً : معلومات إرشادية تعرف بالباحث و أغراض الإستبيان في مساعدته على تحديد المشاكل و الصعوبات التي يعاني منها وسط مدينة نابلس التجاري .

ثالثاً : الهدف من الإستبيان و أهميته لتشجيع المشاركين على التعاون و الإجابة على الأسئلة بصدق دون تزوير أو عشوائية و لتبين أن معلومات الإستبيان لن تستعمل لغير أغراض البحث العلمي .

رابعاً : معلومات عامة إحتوت على معلومات عن الشخص المفحوص مثل العمر ، الجنس ، الحالة الإجتماعية ، مستوى التعليم ، المهنة ، مكان السكن و ملكية السيارات .

خامساً : تقسيم موضوع الدراسة الرئيسي إلى عدد من الموضوعات الفرعية حتى يتسنى تغطية كل فرع بمجموعة من الأسئلة التي يتألف منها الإستبيان عند التطبيق ، إن تقسيم الموضوع الرئيسي إلى عدد من الموضوعات الفرعية يساعد على تغطية جوانب الموضوع تغطية دقيقة متوازنة و شاملة في الوقت نفسه .

فموضوع (إعادة تطوير و تخطيط وسط مدينة نابلس التجاري) تم تقسيمه إلى عدد من الموضوعات الفرعية هــي : التسوق ، المشاكل و الصعوبات و المباني الخدماتية .
سادساً : أسئلة الإستبيان و التي تشكل العمود الفقري تم ترتيبها حسب سهولة الإجابة و بشكل منطقي دون القفــز من موضوع إلى موضوع ثم العودة إلى الموضوع مرة أخرى . ملحق (٢)

٢:٤:٤ الوسائل المستخدمة للتعرف إلى صدق المستفتي :

تم إستخدام بعض الوسائل التي تساعد إلى التعرف إلى أمانة المفحوص في الإجابة على أسئلة الإستبيان و منــــها وضع بعض الأسئلة الخاصة و تسمى هذه الأسئلة بالأسئلة المرجعية أو الكواشف و تهدف هذه الأسئلة إلى التعـــرف على مدى أمانة المفحوص و منطقيته في الإجابة و تكون الإجابة على مثل هذه الأسئلة معروفة سلفاً ، و إستخدمت طريقة المراجعة الداخلية للإستجابات على أسئلة الإستبيان و قد تكون هذه الطريقة من أكثر الطـــرق إســتخداماً لفحص إنسجامات البيانات التي يقدمها المفحوص على أسئلة الإستبيان ، و على سبيل المثال يمكن التحقـــق مــن إمتلاك شخص لسيارة عند وضع السؤالين التاليين في الإستبيان :

هل تمتلك سيارة ؟

هل تواجه صعوبة في إيجاد موقف لسيارتك ؟

و كانت إجابة المفحوص على السؤال الأول (لا) و إجابته على السؤال الثاني (نعم) ، فإن هذا يكشـــف عـــن عشوائية المفحوص في الإجابة أو عدم أمانته في الإجابة على أسئلة الإستبيان ، لأنه ليس من المعقول أنــه لا يمتلــك سيارة و في نفس الوقت يجد صعوبة في إيقاف سيارته .

٣:٤:٤ العينات :

إن عينة الدراسة ليست أي عددمن مفردات مجتمع الدراسة تقع عليه يد الباحث أو يختاره حســـب مزاجــه و بالكيفية التي يريد ، إنما لكي يحصل الباحث على عينة ممثلة وحسب الأصول العلمية عليه أن يختـــار مفـــردة مـــن مفردات العينة بطريقة خاصة و تحت شروط مضبوطة و منظمة حتى لا تأتي العينة متحيزة إلى فئة دون أخرى مــــن فئات مجتمع الدراسة و بالتالي تكون النتائج المشتقة من الدراسة غير صحيحة .

قبل إختيار عينة الدراسة لا بد من تحديد إطار مجتمع الدراسة الذي تتمثل عناصر مشكلة البحث فيه و لا بد من بيان خصائصه و ميزاته بشكل دقيق ، و يشمل مجتمع الدراسة منطقة الوسط التجاري بما فيها من أصحاب المحــلات التجارية و المكاتب الإدارية والسكان والمستوقين من داخل و خارج مدينة نابلس وكذلك سائقي السيارات الخاصة و العامة ، بعد أن تم تحديد إطار مجتمع الدراسة إستخدمت طريق العينة العشوائية البسيطة و وزع الإستبيان علــــى عينة حجمها خمسين شخصاً .

٤:٥ المقابلات :

المقابلة أداة هامة من أدوات جمع المعلومات و التعرف إلى مشكلات الأفراد و إتجاهاتهم نحو القضايا المطروحة ، لذلك تم مقابلة أشخاص مختلفين و متنوعين منهم من لهم الخبرة في مجال التخطيط في بلدية نابلس أو لهم القدرة على التأثير في عملية صنع القرار و بعضهم من الأكاديميين و أساتذة الجامعات و أصحاب المكاتب الهندسية الإستشارية الذين لهم خبرة واسعة في هذا المجال .

إن هدف المقابلات هو إعطاء وصف فيزيائي لمنطقة الدراسة و تحديد المشاكل و المعوقات فيها لكي يسهل وضع الحلول و المقترحات عند عملية إعادة التخطيط و التطوير ، و للمقابلات أشكال عديدة و متنوعة منها المقابلة شبه المفتوحة (Semi Structured) و التي أستخدمت في الدراسة لأنها تعطي الحرية للمقابل بطرح الأسئلة و الطلب من المستجيب مزيداً من التوضيح ، و قد حددت أسئلة المقابلة مسبقاً على النموذج الخاص بها متبوعة بفراغات محددة لمكان الإجابة لإختصار مدة المقابلة التي بلغت حوالي النصف ساعة و إستغرقت عملية المقابلات فترة الأسبوعين و قد وصل عددها إلى عشرين تمت عن طريق اللقاء المباشر مع المستجيب (Face to Face) أو غير المباشر كالمحادثة الهاتفية أو الفاكس أو البريد الإلكتروني (Email) .

صممت المقابلة بطريقة عرفت المستجيب بالباحث و أهداف الدراسة ثم إحتوت على معلومات عامة عن المستجيب تتعلق بالإسم و العمر و الجنس و المهنة و الوظيفة و مكان السكن ، و شملت أيضاً الطلب من المستجيب إعطاء وصف فيزيائي و عمراني لوسط مدينة نابلس التجاري يتعلق بالمناطق المبنية و غير المبنية و المحلات و الأسواق التجارية و الموصلات ، و بعد ذلك إعطاء رأيه بالمشاكل و المعوقات التي يعاني منها الوسط التجاري و مقترحاته و تصوراته المستقبلية لحل هذه المشاكل و إحتوى الجزء الأخير من المقابلة على أية إضافات أخرى يريد المستجيب أن يغطيها لم ترد في المقابلة . ملحق (٣)

الفصل الخامس

دراسة ميدانية لوسط مدينة نابلس التجاري

الفصل الخامس

دراسة ميدانية لوسط مدينة نابلس التجاري

١:٥ مقدمة

٢:٥ الإستعمالات العامة للأراضي (المناطق المبنية و الغير مبنية)

٣:٥ العلامات المميزة

٤:٥ ملكية الأراضي

٥:٥ إرتفاعات المباني (عدد الطوابق)

٦:٥ الحالة الإنشائية للمباني

٧:٥ العمر الزمني للمباني

٨:٥ توزيع المؤسسات و المباني العامة

٩:٥ إستعمالات الطوابق

١٠:٥ تحليل المواصلات في وسط مدينة نابلس التجاري

- ١:١٠:٥ تصنيف الشوارع
- ٢:١٠:٥ كثافة حركة السير
- ٣:١٠:٥ إتجاهات حركة السير
- ٤:١٠:٥ الإشارات الضوئية

١١:٥ الطابع المعماري

١٢:٥ دراسة حول أنواع المحلات التجارية في منطقة الوسط التجاري

١٣:٥ الفن و أثاث الشوارع في محيط الوسط التجاري

١٤:٥ تحليل نتائج الإستبيان

١٥:٥ المشاكل والمعوقات التي يعاني منها وسط مدينة نابلس التجاري

١:٥ مقدمة :

تهدف الدراسة الميدانية لمنطقة الوسط التجاري في مدينة نابلس إلى تحديد المشاكل و المعوقات التي تعاني منها هذه المنطقة ، لكي تسهل عملية وضع الحلول و المقترحات المستقبلية ، فمرحلة التحليل و المسح الميداني تسبق عادةً مرحلة التخطيط و التطوير و تسهل عمل المخطط و خاصةً عند وضع مقترحاته.

لذلك كان لا بد من إجراء هذه المرحلة على عدة نواحي هي :
إستعمالات الأراضي العامة (المناطق المبنية و الغير مبنية) ، العلامات المميزة ، ملكية الأراضي ، إرتفاعات المباني و عدد الطوابق ، توزيع الموسسات و المباني العامة ، الإستعمالات في كل طابق ، الحالة الإنشائية و سنوات تأسيس المباني . وكذلك تحليل نظام المواصلات الذي يشتمل على : إتجاهات و كثافة السير و تصنيف الشوارع و الإشارات الضوئية ، بالإضافة إلى تحليل الطابع المعماري و الأسواق التجارية و أثاث الشوارع و الفن في محيط الوسط التجاري .

فبعد تحليل هذه النواحي يصبح من الممكن إيجاد حلول للمنطقة تستجيب لمتطلبات التطور و إيجاد عناصر جذب للزوار و المتسوقين ، و حل مشكلة إزدحام المواصلات و إرتفاعات المباني إلى جانب توفير مناطق خضراء جديدة و مواقف للسيارات .

٢:٥ الإستعمالات العامة للأراضي (المناطق المبنية و الغير مبنية) :

١- طريقة العمل :

إعتمدت دراسة الإستعمالات العامة للأراضي (المناطق المبنية و الغير مبنية) على مصادر بلدية نابلس من خرائط التصوير الجوي لعام ١٩٩٣ م شكل (٥-٢) ، و من كتاب التنظيم الهيكلي لمدينة نابلس عام ١٩٩٥ م ، إضافة إلى التجول الميداني في منطقة الدراسة و حساب و تحليل مساحاتها .

٢- تحليل :

أثبتت الدراسة أن مساحة المناطق التجارية في مدينة نابلس تبلغ ٦٥٦ دونم أي ما نسبته ٣% من مساحة المدينة حسب المخطط الهيكلي لعام ١٩٩٥ م ، أما مساحة منطقة الدراسة و التي تقع داخل المناطق التجارية و المبينة في شكل (٥-٣) ، فهي ٢٨٠ دونم و تشكل ما نسبته ١،٣% من مجمل مساحة المدينة و هو ما مجموعه ٤٣% من مساحة المناطق التجارية .
و قد إشتملت هذه المساحات على المناطق المبنية و غير المبنية من طرق و ممرات و ساحات و فراغات و قد شكلت المناطق المبنية ٤٨% من مجمل المساحة للمنطقة تحت الدراسة .

كثافة المباني تركزت في المنطقة المحصورة بين شارع حطين شرقاً و شارع سفيان غرباً إلى شارع فيصل شمالاً و شارع غرناطة جنوباً ، أما المنطقة الواقعة بين شارعي الأمير محمد و شارع سفيان فيقل فيها تركيز المباني و معظم الأراضي الموجودة فيها بملكية خاصة حيث تم إستملاكها بشكل مؤقت من قبل البلدية لإستعمالها كمواقف للسيارات الخاصة و الأجرة . شكل (٥-١)



شكل(٥-١) : صورة فوتوغرافية تظهر إستغلال الأراضي الفارغة بشكل مؤقت كمواقف سيارات .

أما عن المناطق غير المبنية فيوجد منها ميدان الشهداء (الحسين) و الذي يكتظ بحركة المارة و المركبات و يوجد به بعض المناطق الخضراء و نافورة مياه و برج الساعة الجديد الذي يشكل علامة مميزة لمنطقة الوسط التجاري ، و لكنه بحاجة إلى إعادة تخطيط و تطوير فهو يفتقر إلى مناطق للمشاة و عناصر تعمل على جذب الزوار و المتسوقين كالمناطق الخضراء و المناطق التجارية للمشاة و أخيراً حل مشكلة المواصلات .

تشكل المناطق الأثرية في منطقة الدراسة ما نسبته ٢% من المساحة الكلية كما في شكل (٥-٣) ، و هي عبارة عن آثار رومانية أشهرها مدرج سباق الخيل و لكنها مهملة و محاطة بالمباني التجارية و مهددة بالإندثار و الأراضي الواقعة عليها هذه الآثار بملكية خاصة مما يصعب عملية إعادة تخطيطها .

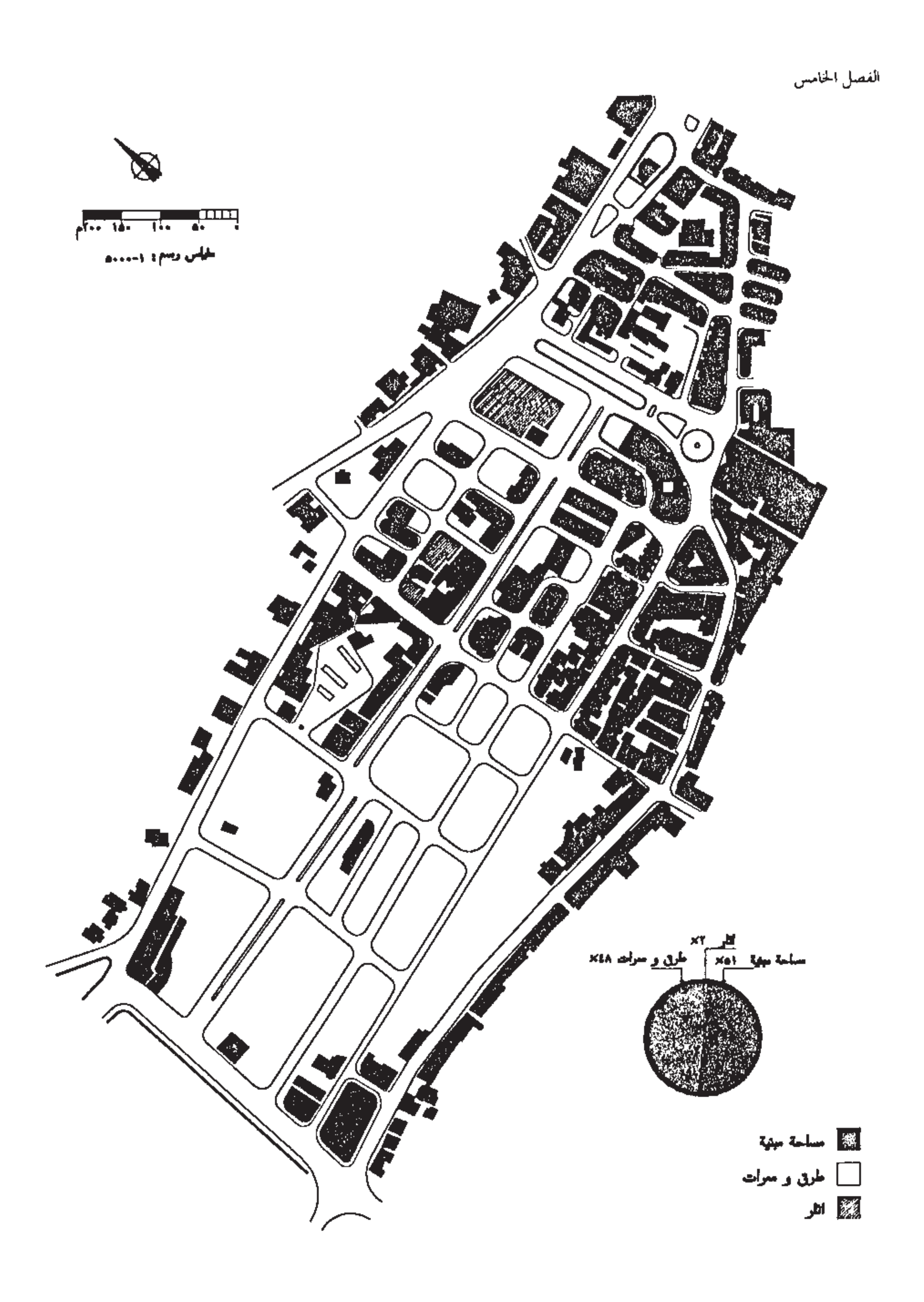
٣- إستنتاج :

مما سبق نتوصل إلى أن الوسط التجاري في مدينة نابلس بحاجة إلى عمل ساحة (Plaza) في منطقة ميدان الشهداء تعمل على راحة الزوار و المتسوقين و كذلك تشجير هذه الساحة و إستخدام عنصر المياه مما سيساعد على تحويلها إلى مكان تنطلق منه الفعاليات الثقافية و السياحية و الإقتصادية ، و تخصيص مواقف لسيارات الزوار و المتسوقين يمكن أن تكون على شكل مباني متعددة الأدوار نظراً لعدم توفر مناطق غير مبنية بالقرب من ميدان الشهداء ، و إستغلال المساحات غير المبنية في المنطقة الواقعة بين شارعي سفيان و الأمير محمد و تشجير هذه المناطق و إستخدامها كمواقف للسيارات .



شكل(٥-٢) : تصوير جوي لمنطقة الوسط التجاري في مدينة نابلس سنة ١٩٩٣ م .

المصدر : (شركة أطلس للخرائط ، ٢٠٠٠م)



شكل(٥–٣) : الإستعمالات العامة للأراضي في منطقة الدراسة .

٣:٥ العلامات المميزة :

١- طريقة العمل :

بني معظم هذه الدراسة على معطيات جمعت من التجوال في منطقة الدراسة و ضمت مشاهدات الباحث لهذه العلامات المميزة و التي شكلت نقاط مرجعية بالنسبة للمشاهد الزائر إلى منطقة الوسط التجاري (CBD) .

٢- تحليل :

العلامات المميزة هي عبارة عن عناصر فيزيائية قد تتفاوت في شهرتها و معرفتها من شخص لأخر ، و تصبح أكثر تأثيراً إذا كانت واضحة التكوين و ذات شهرة لموقعها الخاص ، و يمكن القول أن المناطق المميزة الموجودة في منطقة الوسط التجاري يمكن أن تكون علامات مميزة للمدينة ككل .

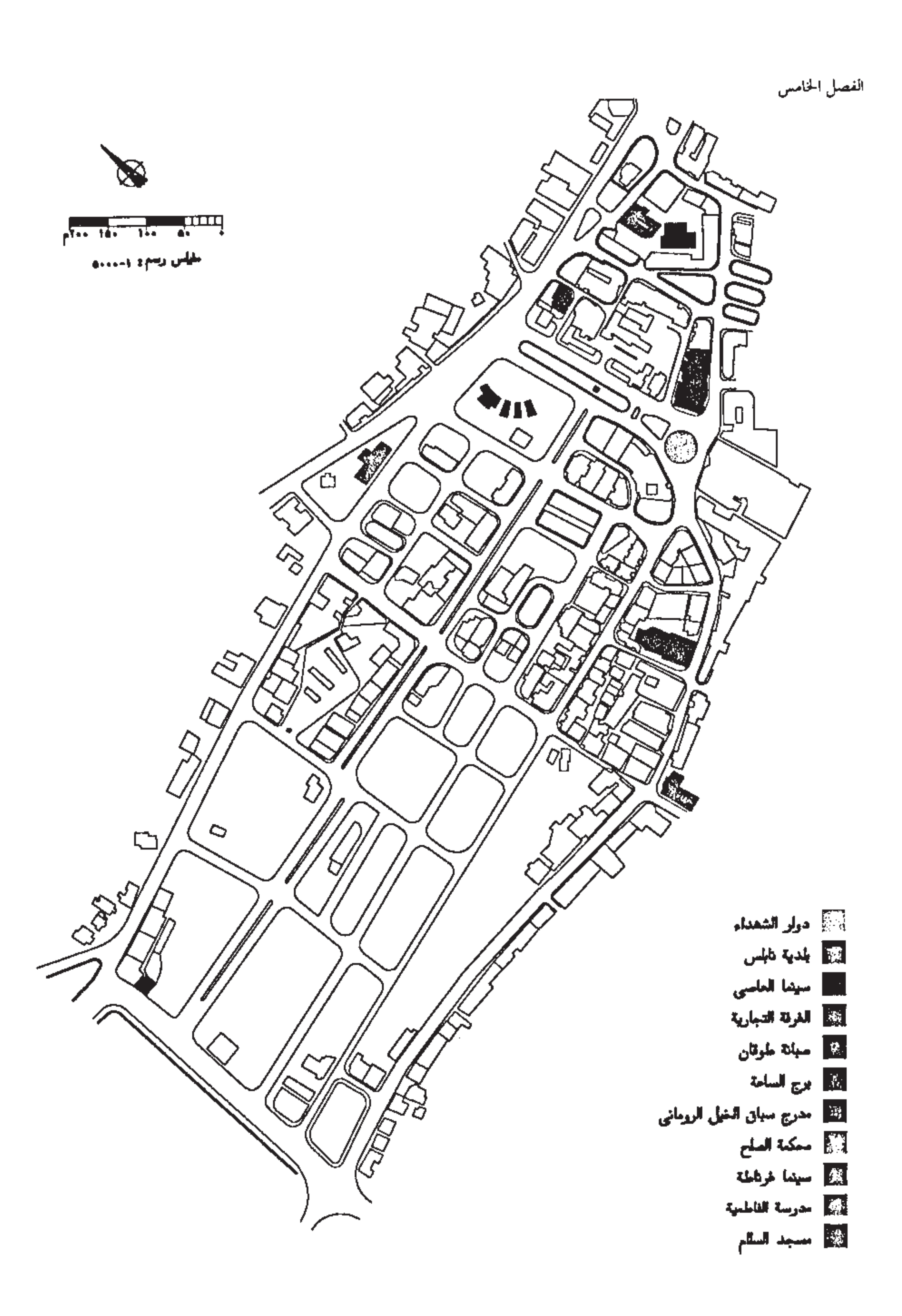
أما عن العلامات المميزة في منطقة الوسط التجاري فبعضها مبين في شكل (٥-٥) ، و منها برج الساعة الجديد و يعزى تميزه لموقعه المركزي و طابعه المعماري التقليدي ، و صبانة طوقان لطابعها المعماري التقليدي و إرتباطها بشهرة مدينة نابلس في صناعة الصابون ، و كذلك مدرسة الفاطمية لطابعها المعماري التقليدي و وقوعها على مفترق طرق ، أما بلدية نابلس و محكمة الصلح فتعتبران علامتان مميزتان لوقوعهما على شارع رئيسي إقليمي و كذلك تميزهما بالخدمات التي تقدمهما للمواطنين .

وهناك أماكن تتميز لأهميتهما الدينية مثل مسجد السلام ولوقوعه على مفترق طرق رئيسي مع أن طابعه المعماري ليس مميزاً ، و هناك الكثير من العناصر المميزة الأخرى و هي موضحة على شكل (٥-٤) .

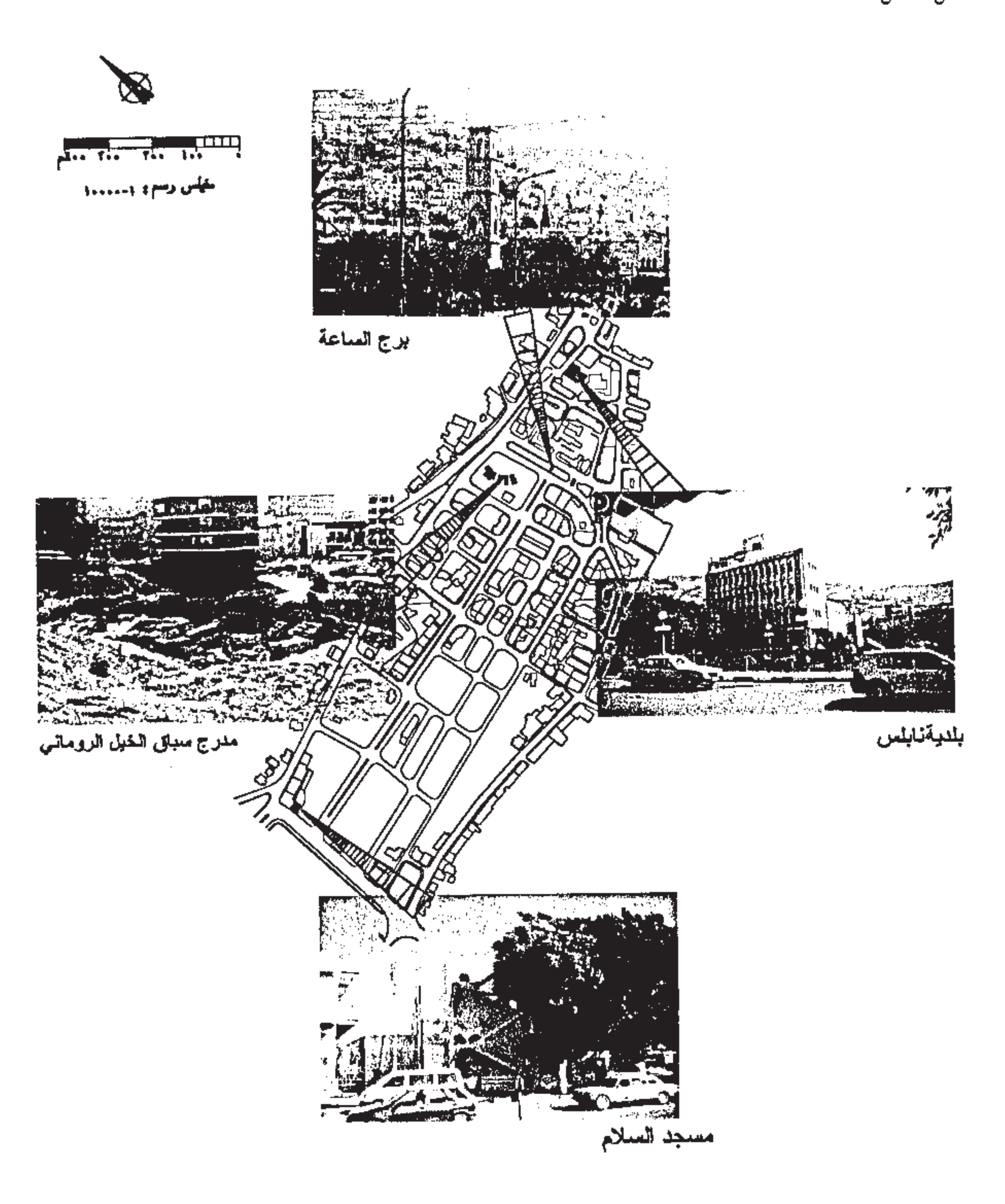
٣- إستنتاج :

تعتبر العلامات المميزة في منطقة الوسط التجاري (CBD) نقاط مرجعية بالنسبة للزائر ، كما أن أهميتها تكمن في أنها الهدف لمعظم الأشخاص الذين يدخلون المدينة في تحديد رحلاتهم ، لذلك يجب تقوية هذه العلامات لأنها عنصر هام في إعطاء صفة مميزة و هوية للمدينة .

و يمكن زيادة العلامات المميزة (و مثال على ذلك الساحة التي تم إقتراحها في ميدان الشهداء) ، و التي ستشكل علامة مميزة بالإضافة إلى برج الساعة الذي سيكون ضمن هذه الساحة و بعض المباني التي سيتم إنشاؤها في منطقة الدراسة .



شكل(٥-٤) : العلامات المميزة في منطقة الدراسة .



شكل(٥-٥) : صور فوتوغرافية تبين أهم العلامات المميزة في منطقة الدراسة .

٤:٥ ملكية الأراضي :

١- طريقة العمل :

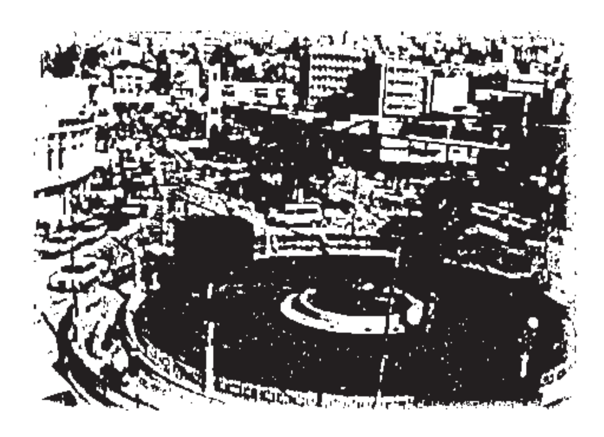
المعطيات عن ملكية الأراضي أخذت من سجلات دائرة الطابو و سجل ضرائب البلدية ، و من سجلات ضرائب الأملاك و من مكاتب الوقف و كذلك من خلال جمع المعلومات من كتاب التنظيم الهيكلي لمدينة نابلس ١٩٩٥ م .

و كانت المعطيات تدور حول : إسم المالك ، مساحة الأرض ، موقعها في المدينة حسب حوض و قطعة و إستعمالها ، هذه المعطيات صنفت لعدة مجموعات ، وهذه المجموعات بينت على خرائط تصوير جوي مبين عليها الأحواض و القطع .

٢- تحليل :

تبلغ مساحة منطقة الدراسة حوالي ٢٨٠ دونم و يمكن تقسيم هذه الأراضي إعتماداً على الملكية إلى قسمين أولاً أراضي ذات ملكية خاصةو تشكل النسبة الأكبر و تعادل ٨٥% و ثانياً أراضي ذات ملكية عامة (حكومية ، بلدية ، وقف و مؤسسات عامة) و تشكل نسبة ١٥% من مجمل الأراضي شكل (٥-٦) .

تكمن أهمية تحديد ملكية الأراضي في تسهيل عملية التخطيط و التطوير و إيجاد الحلول المناسبة في إستئجار أو إستملاك الأراضي ، ففي نظرة سريعة إلى منطقة الوسط التجاري (CBD) هناك منطقة ميدان الشهداء ذات الملكية العامة و التي تسهل عملية التطوير و إقتراح الساحات بالإضافة إلى إضافة بعض المباني لنفس الغرض شكل (٥-٧) .



شكل(٥-٧) : صورة فوتوغرافية تبين منطقة ميدان الشهداء (الدوار) المقترح إقامة ساحة فيها .

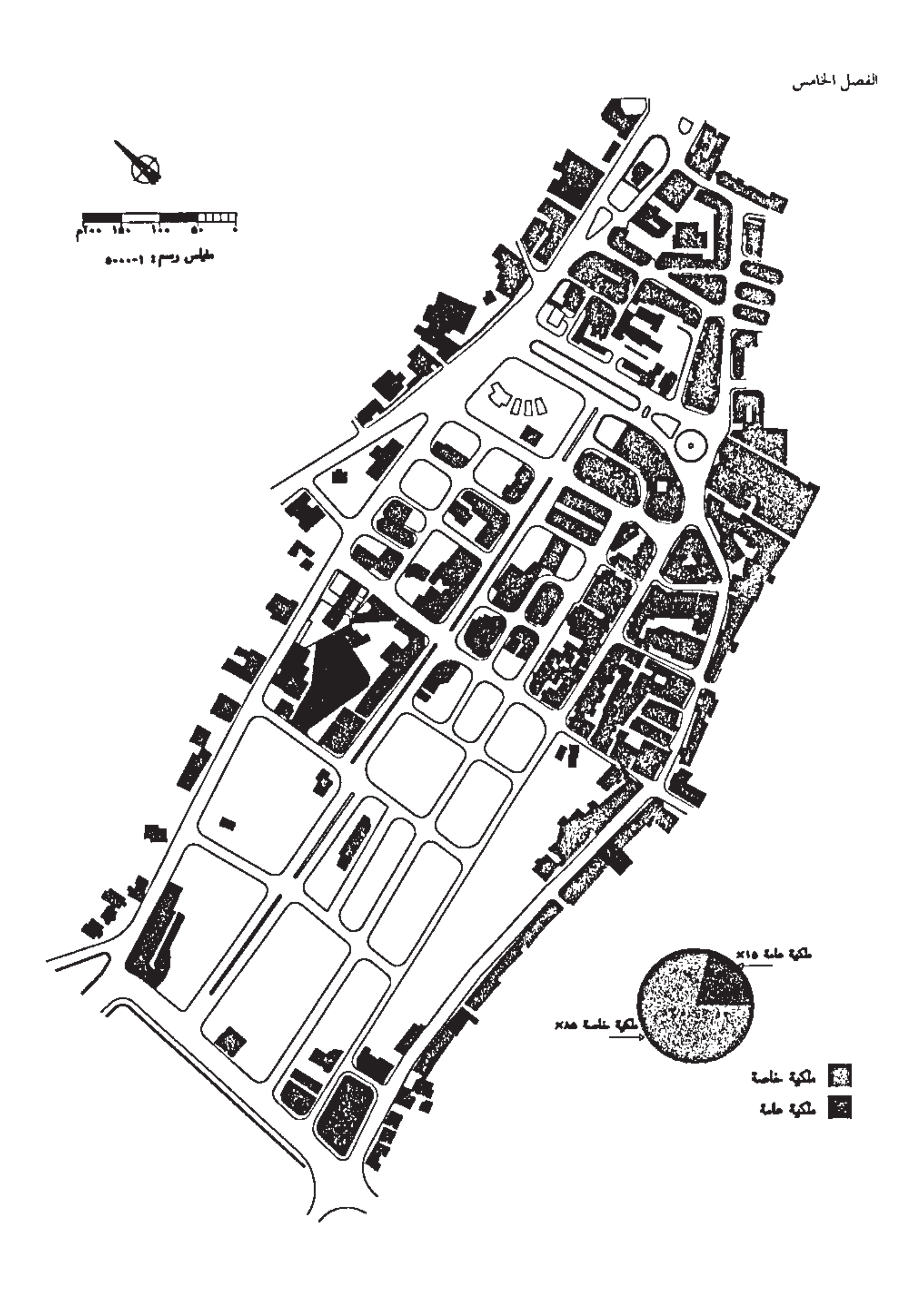
و يزداد الأمر تعقيداً في عملية التطوير و جود النسبة الكبيرة من الأراضي ذات الملكية الخاصة الـــتي تســـتدعي إستملاكها أو إستثمارها بالإتفاق ما بين البلدية و مالكيها بما يخدم المصالح المشتركة للطرفين و من هـــذه المنـــاطق منطقة مدرج سباق الخيل الروماني شكل (٥-٨) ، و معظم الأراضي الواقعة بين شارع سفيان و شارع الأمـــير محمد قد أستملكت من قبل بلدية نابلس بصفة مؤقتة من أجل إيجاد مواقف للسيارات الخاصة و الأجرة .



شكل(٥-٨) : صورة فوتوغرافية تبين منطقة مدرج سباق الخيل الروماني المقترح تطويرها .

٣- إستنتاج :

و مما سبق نستطيع أن نستنتج أن الأراضي ذات الملكية العامة قليلة و أقل من ذلك الأراضي الفارغة الغير مبنية و الجزء المتبقي و الذي يشكل النسبة الكبيرة نجد فيها الإستغلال الأقصى للأرض من قبل المالك لتحقيق أكبر إستفادة إقتصادية و ذلك نظراً لإرتفاع قيمة الأرض ، و هذا الشيء يشكل عائقاً و يؤدي إلى إرتفاع حجم التكاليف الـــتي تتطلبه عملية الإستملاك لذا تكون عملية الإستثمار من الحلول التي تحقق المصالح المشتركة للأطراف المستفيدة مـــن عملية التطوير و تقلل من التكاليف .



شكل(٥-٦) : ملكية الأراضي في منطقة الدراسة .

٥:٥ إرتفاعات المباني (عدد الطوابق) :

١- طريقة العمل :

تقوم طريقة العمل لمعرفة إرتفاعات المباني (عدد الطوابق) على أساس معطيات جمعت من التحول في منطقة الدراسة و هذه المعطيات تضمنت إرتفاعات المباني و عدد الطوابق لكل مبنى ، و تم إستخدام الصور الفوتوغرافية لنفس الغرض ، و فيما يلي جدول يوضح عدد الطوابق و ما تمثله من نسب في منطقة الدراسة :

جدول (٥-١) : عدد الطوابق في منطقة الدراسة و نسبتها المئوية .

عدد الطوابق	النسبة المئوية
١	١٤ %
٢	٢٧ %
٣	٢٤ %
٤	١٥ %
٥	٥ %
٦	٥ %
٧ فما فوق	١٠ %
المجموع	**١٠٠ %**

المصدر : (الباحث)

٢- تحليل :

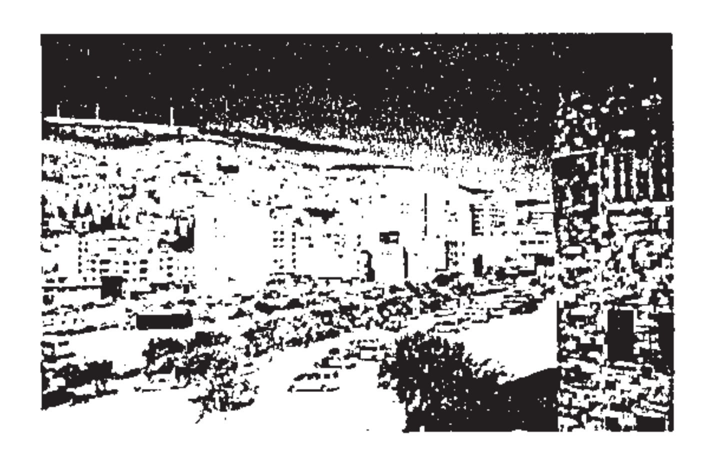
مما سبق نستطيع أن نحلل من خلال إرتفاعات المباني في منطقة الدراسة ،حيث يتراوح عدد الطوابق من ١-٩ طبقات كما هو مبين على شكل (٥-٩) ، و لقد تركزت المباني التي تزيد عن ٧ طوابق في منطقة دوار الشهداء (الحسين) مثل بناية العنبتاوي و مجمع الحواري ، و في شارع العدل مثل بناية كرسوع و بناية العالول و أبو صالحة و ذلك لأهمية الموقع من الناحية التجارية شكل (٥-١٢) .



شكل(٥-١٢) : صورة فوتوغرافية تبين إرتفاعات المباني في منطقة الدراسة .

وعند تحليل الإرتفاعات في شارع غرناطة نجد أن عدد الطوابق يتراوح بين ١-٥ طوابق بإستثناء مبنى واحد بإرتفاع ٦ طوابق شكل (٥-١٠) ، و بذلك لا يوجد تباين كبير في الإرتفاعات .

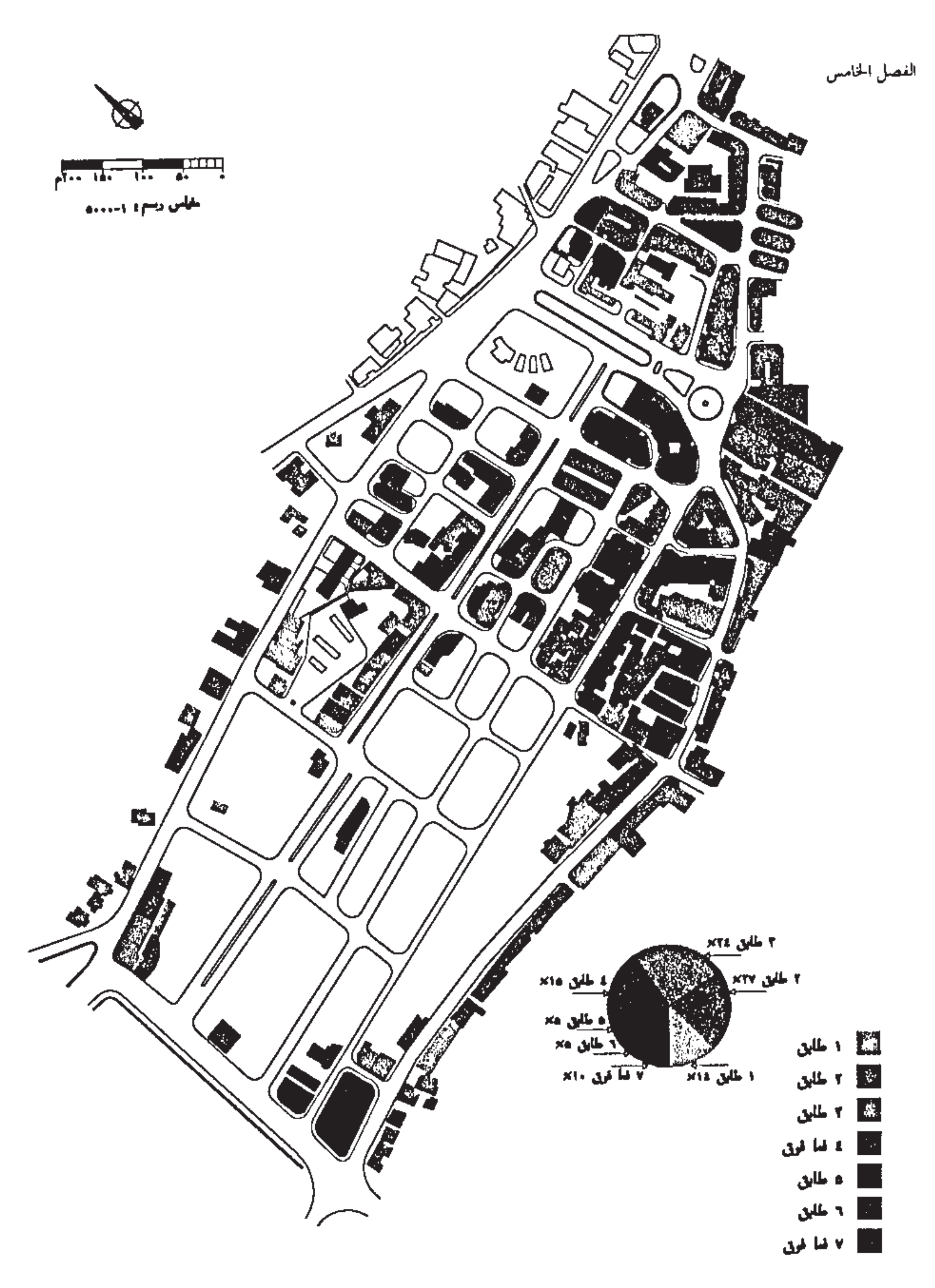
أما في شارع سفيان و العدل فنجد التباين الكبير في الإرتفاعات و عدد الطوابق متغير و يتراوح من ١-٩ طبقات كما هو موضح في شكل (٥-١٣) .



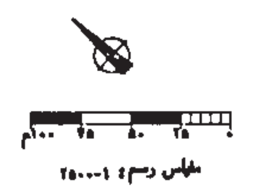
شكل(٥-١٣) : صورة فوتوغرافية تبين التباين في إرتفاعات المباني في شارع سفيان .

٣- إستنتاج :

نستطيع أن نستنتج أن عملية التدرج في الإرتفاعات ليست موجودة في منطقة الدراسة شـــكل (٥-١١) و ذلـــك لعشوائية البناء و لعدم وجود قانون يحدد الإرتفاعات فمركز المدينة يجب أن يكون بؤرة واضحة و محـــددة ، و محاطـــة بالبنايات العالية و يجب أن يكون خط الأفق (Skyline) واضحاً بالنسبة للفراغات و الشوارع .



شكل(٥–٩) : إرتفاعات المباني (عدد الطوابق) في منطقة الدراسة .



٣ طابق ٢٤٪
٢ طابق ٣٧٪
٤ طابق ١٥٪
٥ طابق ٥٪
٦ طابق ٥٪
١ طابق ١٤٪

١ طابق
٢ طابق
٣ طابق
٤ فما فوق
٥ طابق
٦ طابق

شكل(٥-١٠) : إرتفاعات المباني في شارع غرناطة .



شكل(٥-١١) : رسم ثلاثي الأبعاد يبين إرتفاعات المباني في منطقة الدراسة .

٦:٥ الحالة الإنشائية للمباني :

١- طريقة العمل :

تعتمد طريقة دراسة الحالة الإنشائية للمباني في وسط مدينة نابلس التجاري (CBD) على أساس معطيات جمعت من التجوال في منطقة الدراسة ، والتي تشمل حالة المباني ودرجة القدم أو الخلل في الحوائط و سلامتها و الشروخ الموجودة بها والأدراج وحالتها و حالة الأرضيات والنوافذ و الأجهزة الصحية والمرافق العامة و يغطي تقييم حالة المباني تعارض إستعمالات الأرض مع بعضها وكذلك المصادر المقلقة للراحة و الخطرة على الصحة مثل تلوث الهواء و الماء و الضوضاء و غيرها ، وقد تم وضع ثلاثة معايير (جيد ، متوسط ورديء) تصف الحالة الإنشائية لمباني وقد تم تفريغها على خرائط.

٢- تحليل :

تكمن أهمية تطبيق سياسة الإزالة و الإحلال في وسط مدينة نابلس التجاري في أنها تعطي نوع من المرونة و خاصة عند إزالة المباني الميؤوس منها بحيث توفر لنا مساحات فارغة يمكن إستغلالها لإقامة مشاريع أخرى تعمل على جعل المنطقة أكثر جذباً للزوار من خارج المنطقة .

على سبيل المثال و كما هو مبين على شكل (٥-١٤) ففي المنطقة المحددة ب (أ) على الخارطة يوجد مجموعة من المباني تم تحديد حالتها على أنها متردية أثناء فترة المسح الميداني شكل (٥-١٦) و بعد فترة وجيزة قامت بلدية نابلس بتطبيق سياسة الإزالة و الإحلال على هذه المنطقة و قد تم إزالة المباني المحيطة بالإطفائية القديمة ليقام عليها مشروع تجاري كبير يفتقر إليه وسط مدينة نابلس التجاري شكل (٥-١٧) .



شكل(٥-١٦) : صورة فوتوغرافية تبين المنطقة قبل عملية الإزالة .



شكل(٥-١٧) : صورة فوتوغرافية تبين المنطقة التي تم إزالتها من قبل بلدية نابلس .

ويفيد هذا النوع من الدراسة و المسح في تحديد المباني التي يمكن إزالتها لتحل مكانها مباني أخرى تخدم سياسة إعادة التخطيط و التطوير ، فقد تبين بعد عملية مسح منطقة وسط مدينة نابلس التجاري أن نسبة المباني المتوسطة الحالة عالية و نسبتها ٥٣% ، و يأتي بالمرتبة الثانية المباني الجيدة و نسبتها ٢٥% و يليها المباني المتردية و نسبتها ٢٢% شكل (٥-١٤) .

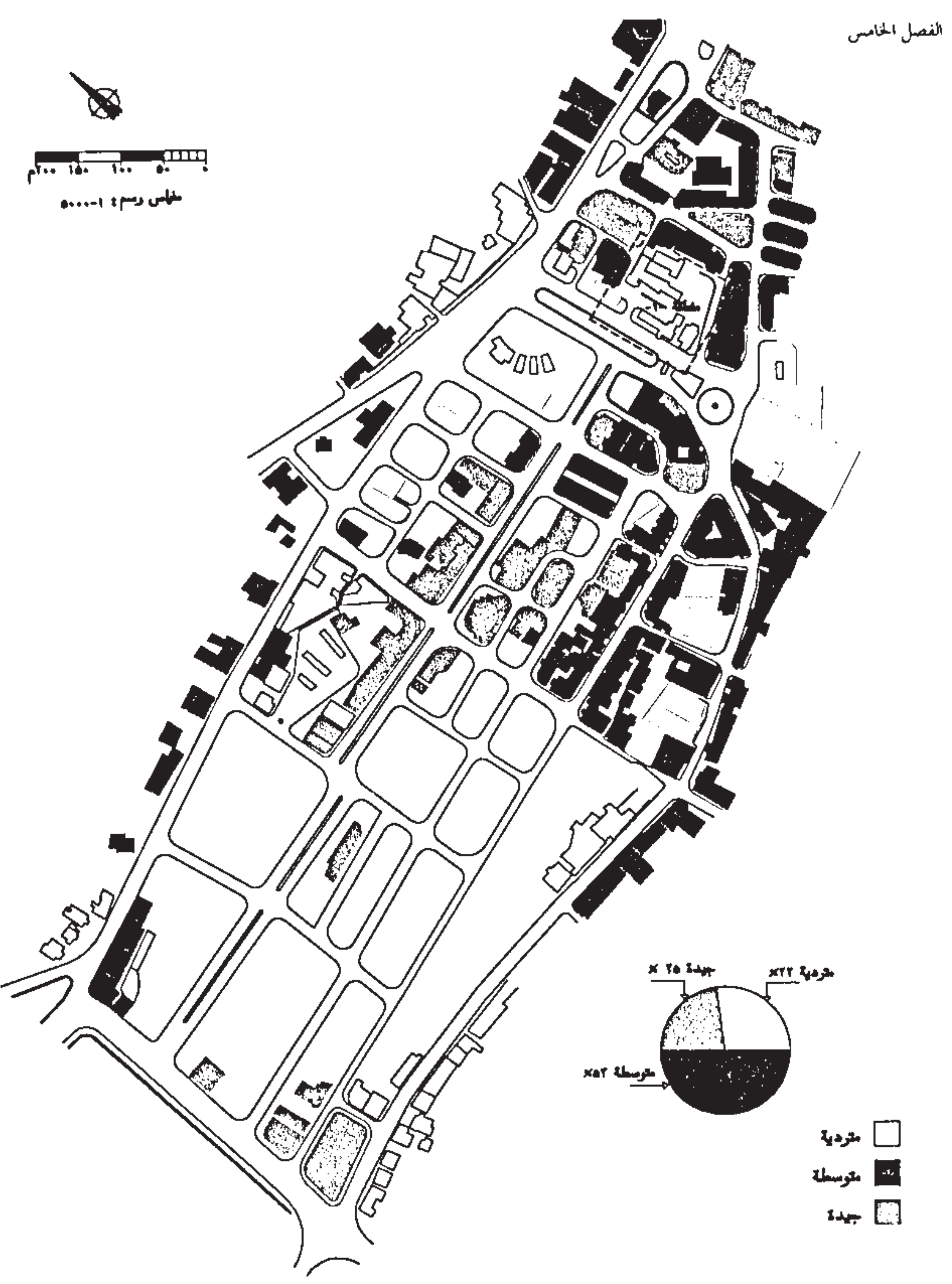
٣- إستنتاج :

من خلال المسح الميداني لحالة المباني الإنشائية في وسط مدينة نابلس التجاري (CBD) ، تبين أن المباني ذات الوضع الإنشائي المتردي و خاصة الواقعة بين محطة وقود الشكعة و مبنى الإطفائية القديمة و التي حددت بالمنطقة (١) على شكل (٥-١٥) قد تم إزالتها من قبل بلدية نابلس لإقامة مشروع مجمع تجاري كبيرعليها ، كذلك يوصى بإزالة المبنى الواقع على منطقة مدرج سباق الخيل الروماني و ذلك ليتم إعادة تأهيل الموقع الأثري ، إضافة إلى إزالة المباني ذات الحالة الإنشائية المتردية منطقة (٢) على شكل (٥-١٥) و هي المباني الواقعة على شارع حيفا مقابل محكمة الصلح و بعض المباني الواقعة في شارع الشويترة و تحويلها إلى منطقة تخدم التوسع المستقبلي و خاصة للمباني و المؤسسات العامة منطقة (٣) شكل (٥-١٥) .

أما المباني الواقعة على واجهة البلدة القديمة المطلة على الوسط التجاري و المباني التاريخية الأخرى يوصى أن يطبق عليها سياسة الحفاظ و الترميم للمباني التاريخية و إزالة الإضافات الحديثة .

أما بالنسبة لميدان الشهداء فيوصى بإزالة الدوار الذي يستخدم لمرور المركبات و تحويله إلى ميدان و ساحة للمشاة منطقة (٤) شكل (٥-١٥) .

و يوصى بإزالة المنطقة التي تستخدم لبيع الخضار و الفواكه و الواقعة في ميدان الشهداء منطقة (٥) شكل (٥-١٥) ليتم عمل سوق مميز لنفس الغرض بدلاً من هذه المنطقة التي تشكل مصدر إزعاج و تلوث بيئي .



شكل(٥-١٤) : الحالة الإنشائية للمباني في منطقة الدراسة .



شكل(٥-١٥) : المناطق التي يوصى إزالتها أو الحفاظ عليها .

٥:٧ العمر الزمني للمباني :

١- طريقة العمل :

تم تحديد العمر الزمني للمباني بناءً على مصادر بلدية نابلس عن تطور البناء في منطقة الوسط التجاري ، و كذلك بناءً على خرائط تصوير جوية أجرته شركة تشيكوسلافاكية لسنة ١٩٦٥ م و خرائط تصوير جوي سنة ١٩٩٣ م ، و كذلك تم الإطلاع على مصادر مختلفة تصف تطور البناء في منطقة وسط مدينة نابلس التجاري على فترات مختلفة ، إضافةً إلى ذلك المعاينة في الموقع و إجراء المقابلات مع أصحاب المباني لسؤالهم عن سنة تشييد مبانيهم .

٢- تحليل :

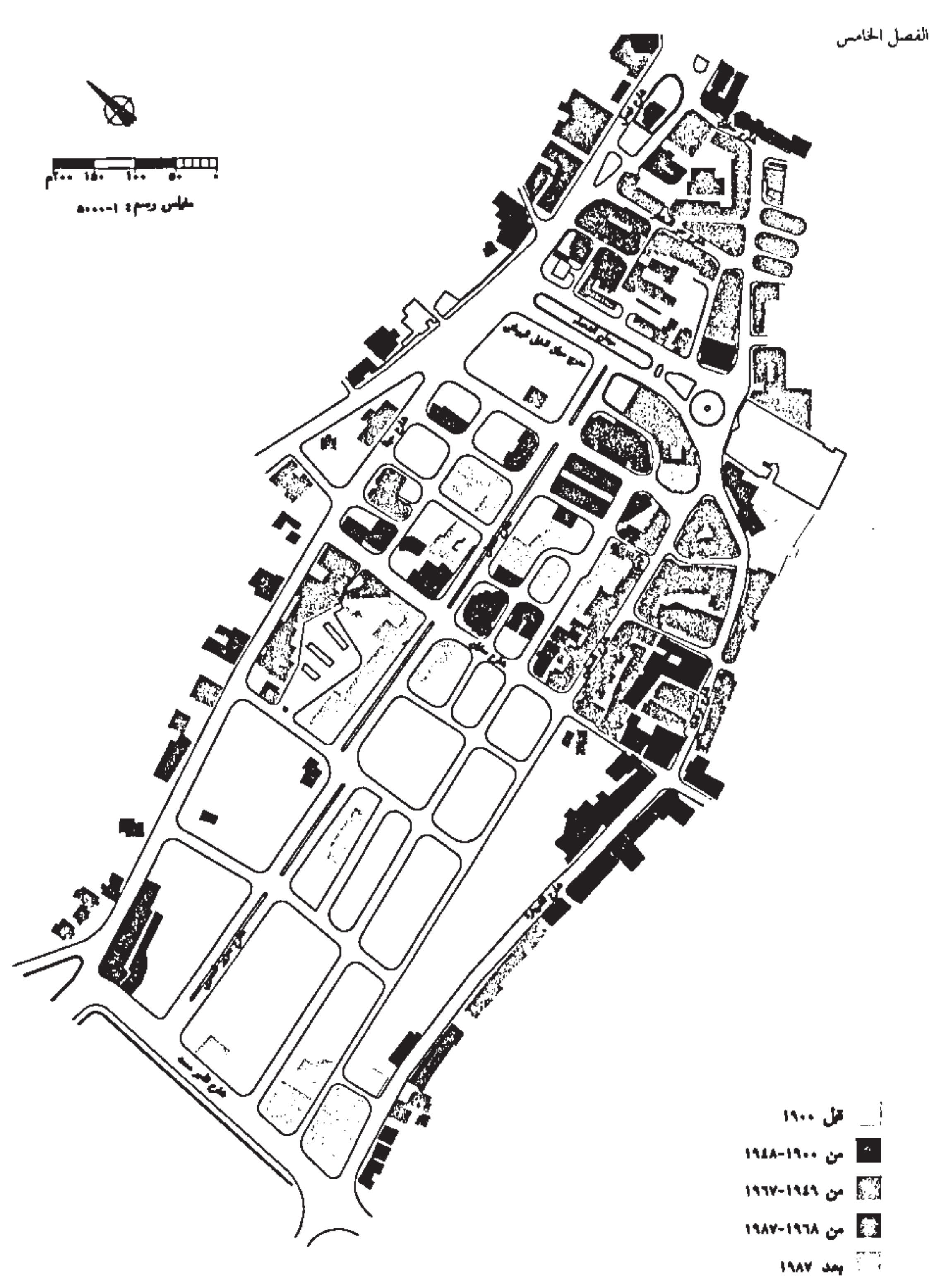
إن عملية تحديد العمر الزمني للمباني في منطقة الوسط التجاري (CBD) تساهم في تحديد المباني التي سيتم تطبيق سياسة الإزالة و الإحلال عليها للمباني المتردية و كذلك من أجل تطبيق سياسة الحفاظ و الترميم للمباني التاريخية و الأثرية التي تساعد على إحياء منطقة الوسط التجاري ، و كما يفيد معرفة العمر الزمني للمباني في معرفة تطور مباني معينة خاصة عندما يراد عمل توسعة لها ، فتاريخ البناء يحدد أحياناً طبيعة و ظرف إنشاء المبنى ، و هي من المراحل الهامة التي تسبق عملية التطوير.

كما يرى كيفن لينتش : " **إن المنطقة التاريخية هي الموضع الذي يعبر عن ذاكرة المكان بالإضافة إلى أنها الثقافة المستمرة و تتميز بالعناصر المحتفظ بها و المحافظ عليها في البيئة العمرانية ، كما تتميز بقوة الإحتفاظ الدائم و القيم التراثية و العقلانية المتوازنة** " . كما ورد في كتاب " Good City Form " للمؤلف " Lynch . K ,1960 . " .

٣- إستنتاج :

تبين من عملية التحليل الموضحة في شكل (٥-١٨) أن المباني الواقعة على واجهة البلدة القديمة و المطلة على وسط مدينة نابلس التجاري تشكل جزء من البلدة القديمة لذلك يوصى بالحفاظ عليها و ترميمها لما لها من أهمية في تطوير المنطقة و التي يجب ربطها مع المركز التجاري الحديث و ذلك عن طريق تحويل الشارع الذي يمر بينهما إلى شارع للمشاة .

و بشكل عام فإن المنطقة غنية بالمباني التاريخية مثل صبانة طوقان التي تقع في ميدان الشهداء و الذي سيتم تحويلــه إلى ميدان للمشاة و كذلك منطقة مدرج سباق الخيل الروماني ، إضافة إلى العديد من البنايات السكنية و العامة في شـــارع غرناطة و الشويترة و التي يوصى بتطبيق سياسة الترميم و الحفاظ المعماري عليها لما تشكله من أهمية تاريخية و معمارية شكل (٥-١٨) و شكل (٥-١٩) .



شكل(٥-١٨) : العمر الزمني للمباني في منطقة الدراسة .



شكل(٥-١٩) : صور فوتوغرافية تبين بعض المباني التاريخية في منطقة الدراسة .

٨:٥ توزيع المؤسسات و المباني العامة :

١- طريقة العمل :

تعتمد طريقة العمل على سجلات الطابو و سجلات ضرائب بلدية نابلس و مصادر وزارة التربية و التعليم و وزارة الأوقاف الإسلامية ، الإستعمالات صنفت لمجموعات مختلفة ، هذه المجموعات وقعت بشكل رسم على خرائط توضيحية مبيناً عليها توزيع المؤسسات و المباني العامة . شكل (٥-٢٠)

٢- تحليل :

يتميز وسط مدينة نابلس التجاري بإحتوائه على وظائف و فعاليات عامة و دينية و تعليمية مثل مدارس ، معاهد ، فروع مختلفة ، عيادات صحية ، مكاتب حكومية ، مساجد ، بنوك و محطات وقود وهذه الفعاليات بدورها تخدم كل منطقة شمال الضفة الغربية بما فيها سكان المدينة و القضاء .

جدول (٥-٢) : تصنيف المؤسسات و المباني العامة في منطقة الدراسة .

الفعالية	إدارة حكومية	صحة	تربية و تعليم	دينية	خدمات عامة مختلفة
الكمية	٧	١	٣	١	١٨

المصدر : (الباحث)

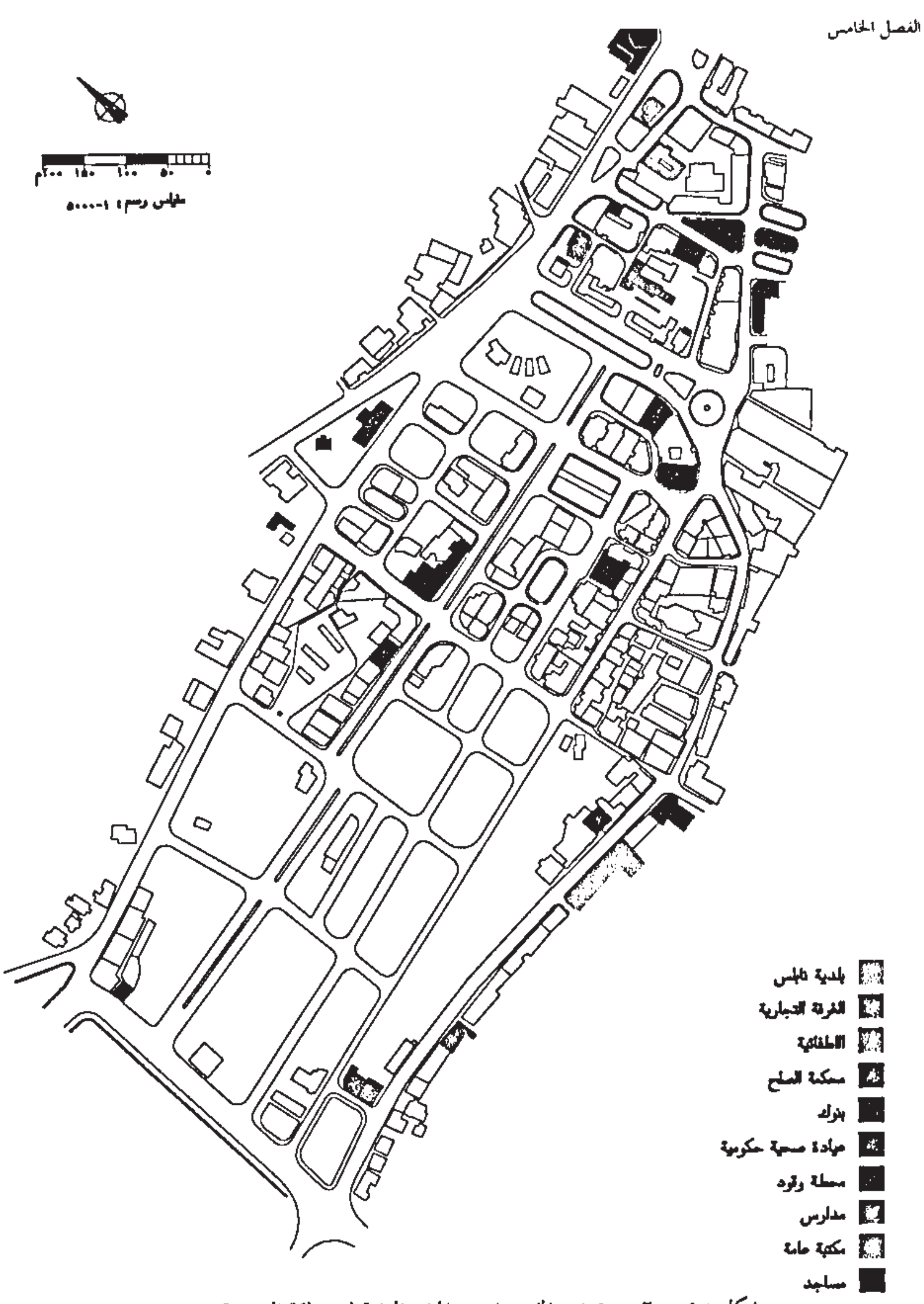
و يفيد هذا النوع من المسح عن كيفية توزيع المؤسسات و المباني العامة و التي بدورها تساعد على تحديد الأماكن التي يكون فيها أكبر تجمع للناس و الزوار ، فمثلاً نجد منطقة الوسط التجاري في مدينة نابلس تحتوي على فعالية دينية واحدة (مسجد السلام) و هذه خاصية جيدة و لكنها غير كافية لأن مسجد السلام صغير نسبياً و يقع على أطراف منطقة الوسط التجاري عند تقاطع شارع حيفا و شارع الأمير محمد و تكمن أهمية إيجاد مسجد مركزي في منطقة الوسط التجاري في أن حركة الناس و الزوار من و إلى المسجد خمس مرات يومياً من أجل الصلاة تعمل على وجود حركة دائمة في منطقة الوسط التجاري .

أما بالنسبة لوجود المؤسسات التعليمية في منطقة الوسط التجاري فتوجد ثلاث مدارس و هي مدرسة الفاطمية في شارع غرناطة و مدرستي قرطبة و إبن سينا في شارع الشويترة ، إلا أن وجود هذه المدارس في هذه المنطقة غير جيد لوقوعهما على شوارع رئيسية تشكل خطراً على حياة الطلاب ، مما يستدعي تحويل هذه المدارس إلى إستخدامات أخرى فعلى سبيل المثال يمكن أن يتم إعادة تأهيل مدرسة الفاطمية لتصبح متحف كونها تشكل مبنى تاريخي هام يجب الحفاظ عليه و كذلك يمكن تحويل مدرستي قرطبة و إبن سينا إلى مراكز ثقافية لإفتقار منطقة الوسط التجاري في مدينة نابلس لمثل هذه المراكز .

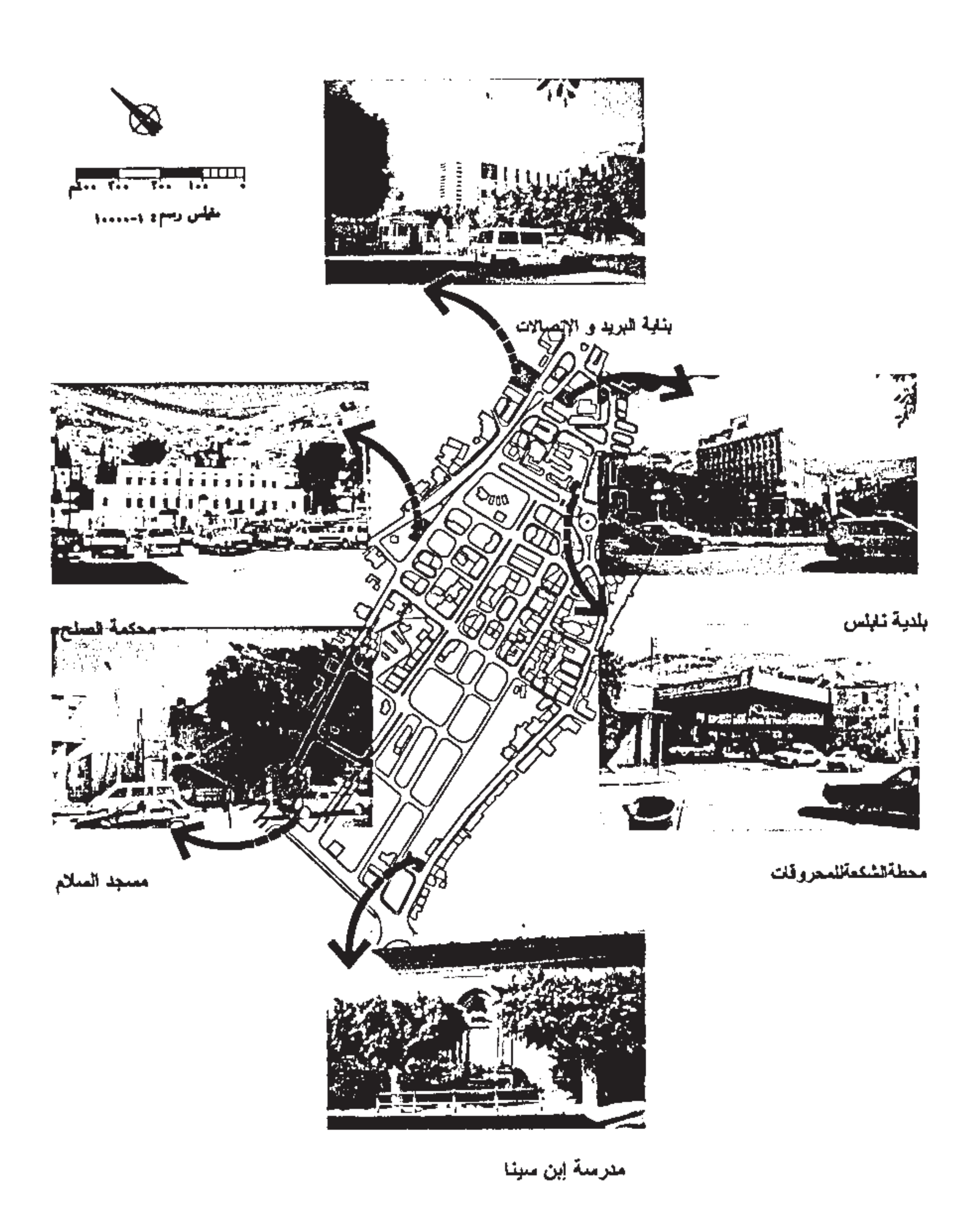
أما وجود مؤسسات عامة مثل البنوك في وسط مدينة نابلس التجاري حيث يوجد منها حوالي ١٣ بنك و كذلك المكتبة العامة ، بلدية نابلس ، محكمة الصلح ، العيادة الصحية و الغرفة التجارية فهي تشكل خاصية جيدة لأن مثل هذه المؤسسات تعمل على وجود حركة نشطة و دائمة داخل منطقة الوسط التجاري ، أما بالنسبة لوجود محطات وقود في وسط مدينة نابلس التجاري فيوجد ثلاثة منها و هم محطة وقود الشكعة ، المصري و التميمي و هم متقاربون بالمسافة و يشكل وجودهم ناحية سلبية لوقوعهم في مركز الوسط التجاري مما يودي إلى إكتظاظ حركة السيارات داخل المنطقة لذلك يوصى بإعادة النظر بموقعهم و خاصة إذا ما تم تحويل دوار الشهداء إلى ميدان و ساحة للمشاة . شكل(٥-٢١)

٣- إستنتاج :

بشكل عام فإن وجود المؤسسات و المباني العامة في منطقة الوسط التجاري تشكل صفة إيجابية لأنها تعمل على جذب زوار لهذه المباني و المؤسسات العامة إلا أنها غير كافية لمدينة نابلس ، وقد لوحظ من خلال التحليل السابق أنه لا توجد مراكز ثقافية و أماكن للترفيه تشجع على عملية التسوق و تجعله أكثر متعة ، كما أن المكتبة العامة غير كافية بالنسبة لعدد الأشخاص الذين يرتادونها لذلك يجب العمل على توسعة المكتبة و كذلك إقامة مراكز ثقافية و ترفيهية و سوف يتم التطرق إليها لاحقاً عند عرض الحلول و المقترحات في المرحلة القادمة .



شكل (٥-٢٠) : توزيع المؤسسات و المباني العامة في منطقة الدراسة .



شكل (٥-٢١) : صور فوتوغرافية تبين مباني الخدمات العامة في منطقة الدراسة .

٩:٥ إستعمالات الطوابق :

١- طريقة العمل :

إعتمدت عملية دراسة إستعمالات الطوابق في منطقة الدراسة على معطيات أخذت من الواقع الحالي و معاينة إستعمالات الطوابق على أرض الواقع و ذلك بإستعمال الخرائط التي تبين إستعمال الطوابق للمباني أو لأدوار المبنى كل على حدى .

٢- تحليل :

إن خرائط إستعمالات الطوابق المتكررة للمبنى لها فوائدها العديدة لحل كثير من المشاكل اليومية التي تواجه العاملين في هذا المجال فتعتبر هذه الخرائط المرجع الأساسي و الموسوعة العلمية للمخططين في أعمالهم الروتينية ، كما أن لها فوائد في مراجعة مشروعات تقسيم الطوابق و دراستها و تحليلها و تخطيطها ، فقد وجد من خلال دراسة إستعمالات الطوابق للمباني القائمة في منطقة الدراسة أن الطابق الذي يقع على مستوى أو أسفل مستوى الشارع يستخدم لأغراض تجارية عدا بعض المناطق التي تقع على أطراف منطقة الدراسة من الجهة الغربية الجنوبية و الجهة الغربية الشمالية كما هو الحال في شارع الشويترة و شارع حيفا حيث إستعملت لأغراض السكن. شكل (٥-٢٢)

أما الطابق الأول فيقل إستخدامه كمحلات تجارية كما كان الحال في الطابق الأرضي و إن إستخدم في كثير من الأحيان للأغراض التجارية كمحلات للألبسة و الحلويات و غيرها ، و يبدأ ظهور المكاتب و قد إستخدم للسكن في مناطق متعددة شكل (٥-٢٣) .

أما بالنسبة للطابق الثاني و الثالث فيقل استخدامه كمحلات تجارية و يبدأ ظهور المكاتب بنسب أكبر مثل عيادات الأطباء ، مكاتب المحامين ، المكاتب الهندسية ، شركات التأمين و غيرها و قد إستخدم أيضاً للسكن شكل (٥-٢٤) و شكل (٥-٢٥) .

أما في الطوابق الرابع ، الخامس ، السادس و السابع فقد وجد أن معظم الإستخدام فيها إما كمكاتب و للسكن شكل (٥-٢٦) ، شكل (٥-٢٧) و شكل (٥-٢٨) .

٣- إستنتاج :

نستطيع أن نستنتج من خلال تحليل إستعمالات الطوابق للمباني الواقعة في وسط مدينة نابلس التجـاري (CBD) ما يلي :

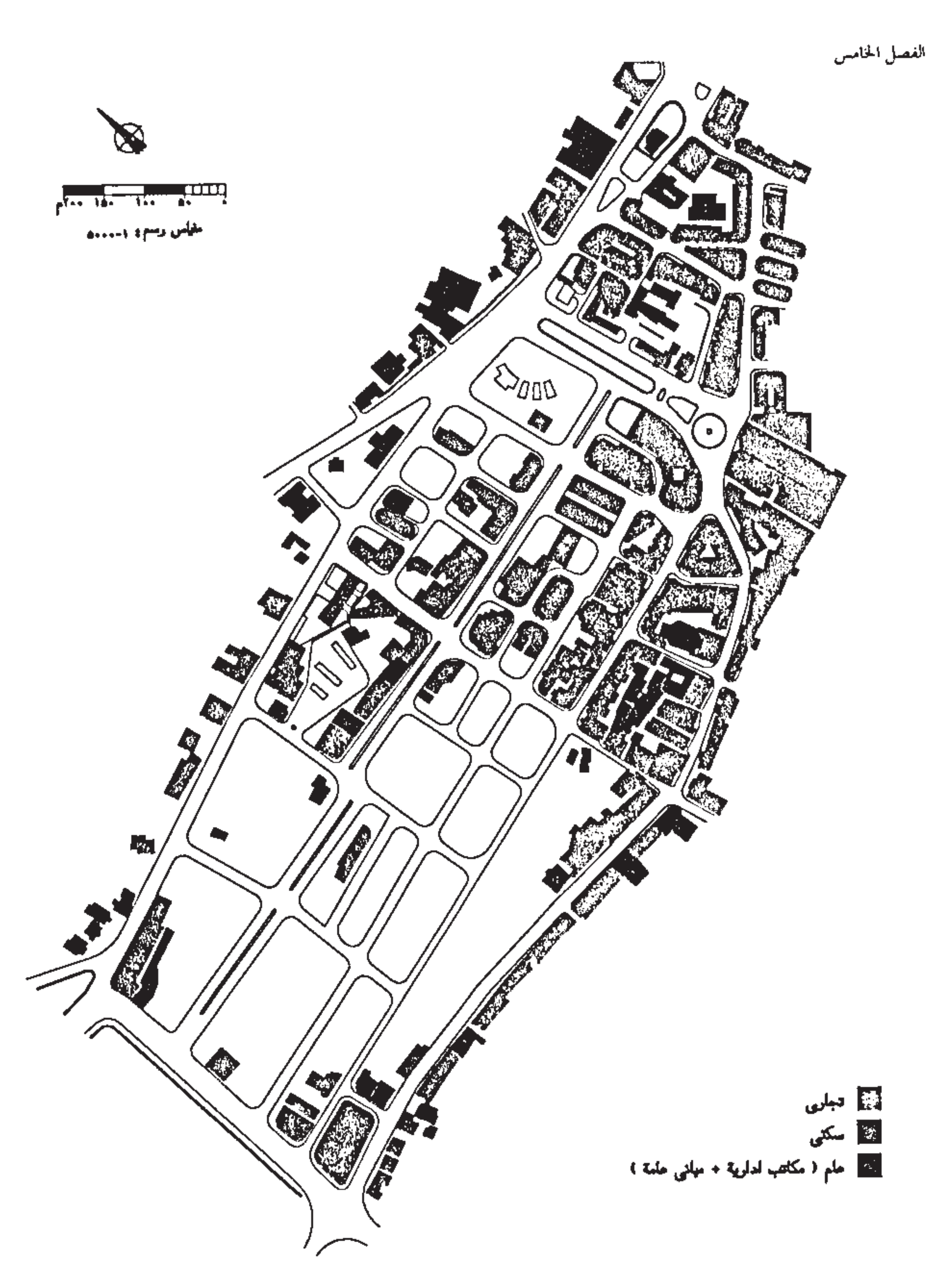
١- إن إستخدام الطابق الذي يقع على مستوى الشارع أو أسفل منه يستخدم كمحلات تجاريـة و يعـزى ذلـك إلى إرتفاع قيمة الأرض و العقارات في منطقة الدراسة .

٢- معظم المباني الموجودة في منطقة الدراسة مختلطة الإستعمال (Mixed Use) أي أن البناية الواحدة تحتوي على أكثر من إستخدام (سكني ، تجاري ، مكاتب إدارية أو عامة) .

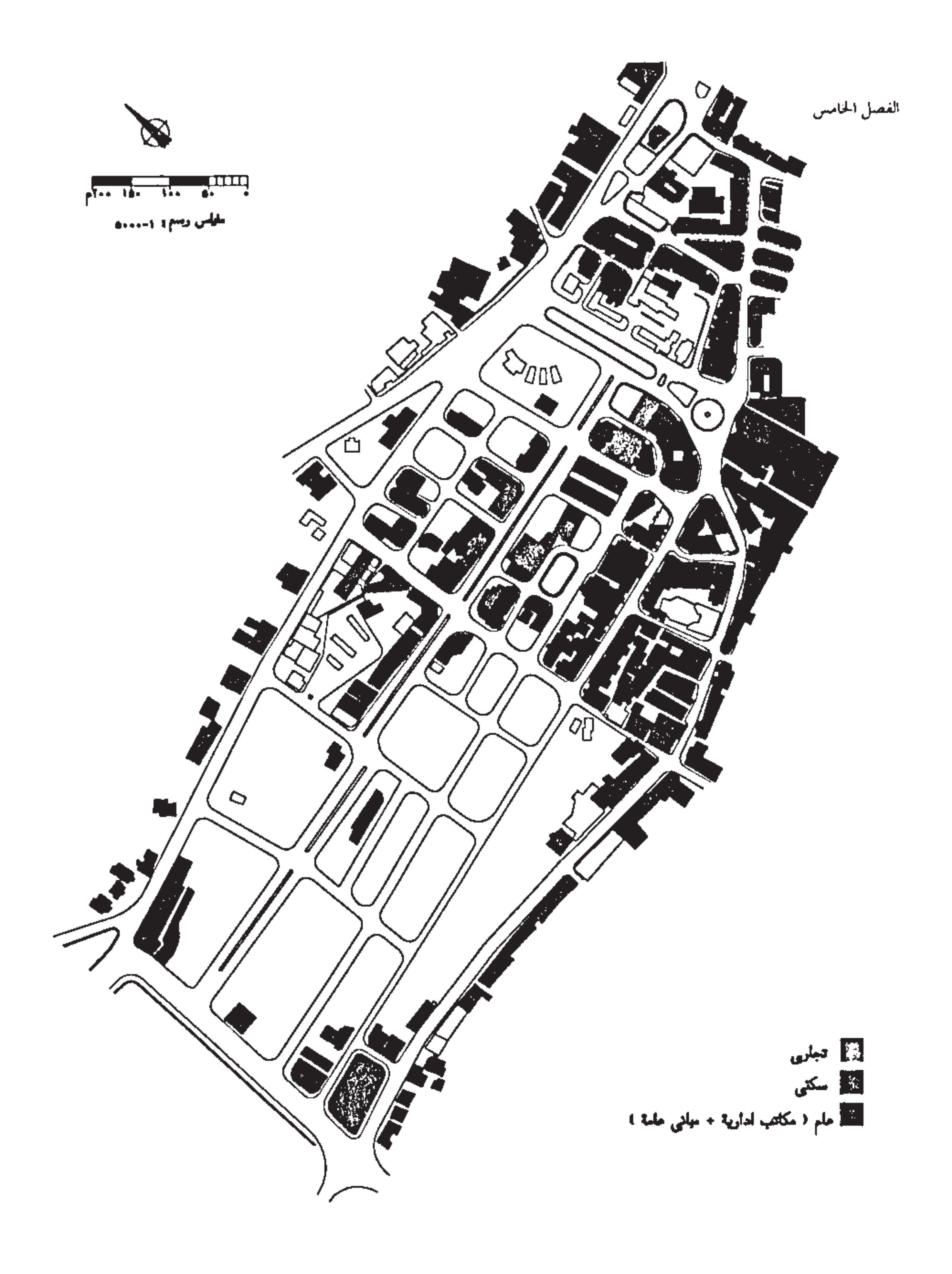
٣- تفتقر المنطقة للمجمعات التجارية المتخصصة (Malls) و التي من خصائصها أنها تحتوي على أكبر إستخدام مـن المحلات التجارية و التي تسهل من عملية التسوق و إن تم المباشرة ببناء مثل هذه المجمعات كمجمع بيت المال الذي يقـع على تقاطع شارع الشويترة و رفيديا ، لذلك يمكن تطوير المنطقة بإقتراح مركز تجاري أو أكثر في المناطق غير المبنية .

٤- إن إستعمال بعض المباني للسكن في منطقة الوسط التجاري (CBD) تشكل خاصية إيجابية لأنها تجعل المنطقـة أكثر حيوية بحيث لا تصبح مهجورة أو مكان لتجمع اللصوص و المجرمين في الليل .

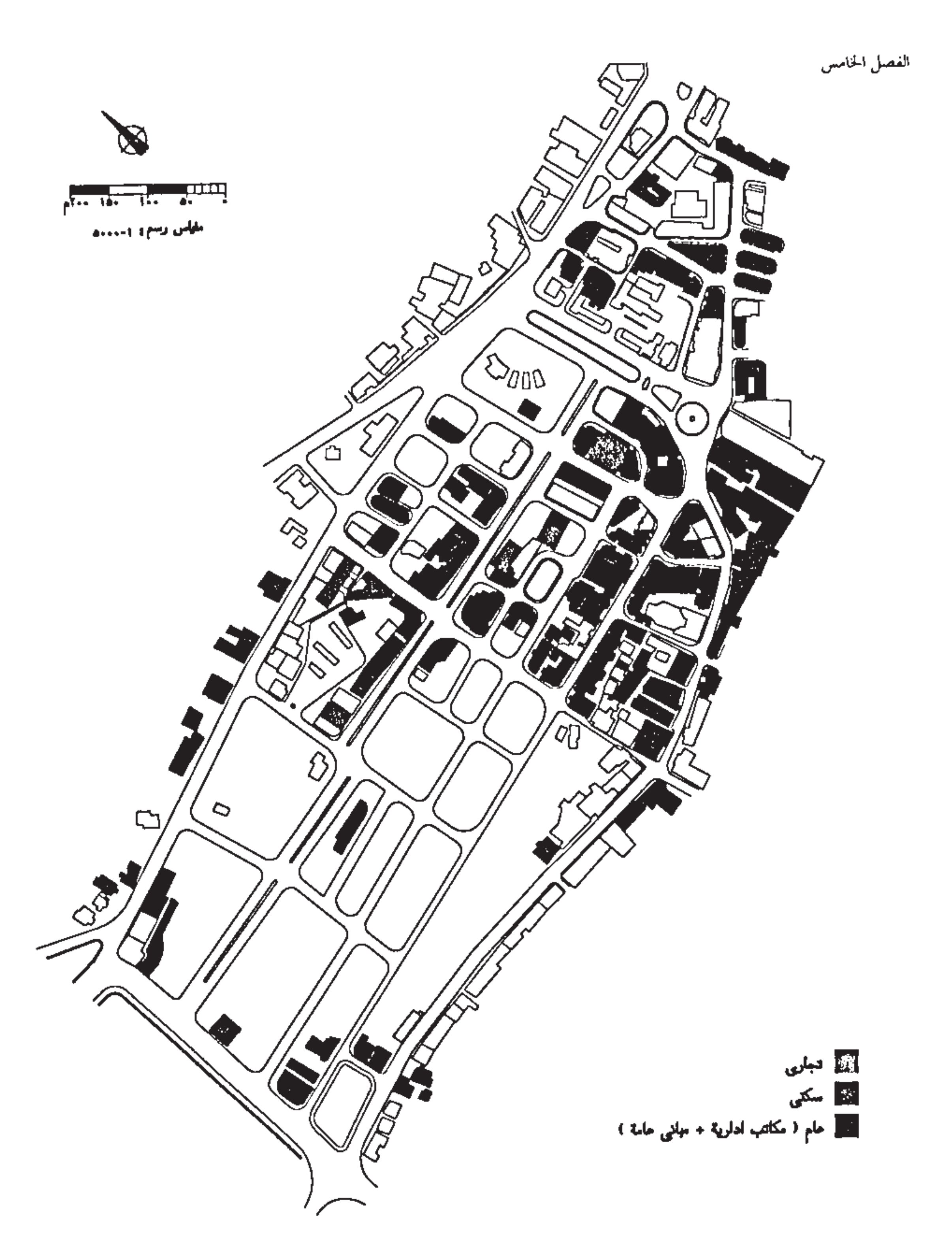
٥- إن إستعمال المباني في منطقة الدراسة بحاجة إلى إعادة تنظيم فعلى سبيل المثال يمكن تحويل بعض الأسـتخدامات في الطوابق العليا من مكاتب إلى سكن أو يمكن زيادة نسبة المكاتب و خاصة في الطوابق (الرابع ، الخامس و السـادس) و هذا ما سوف يتم التطرق إليه لاحقاً في المرحلة القادمة .



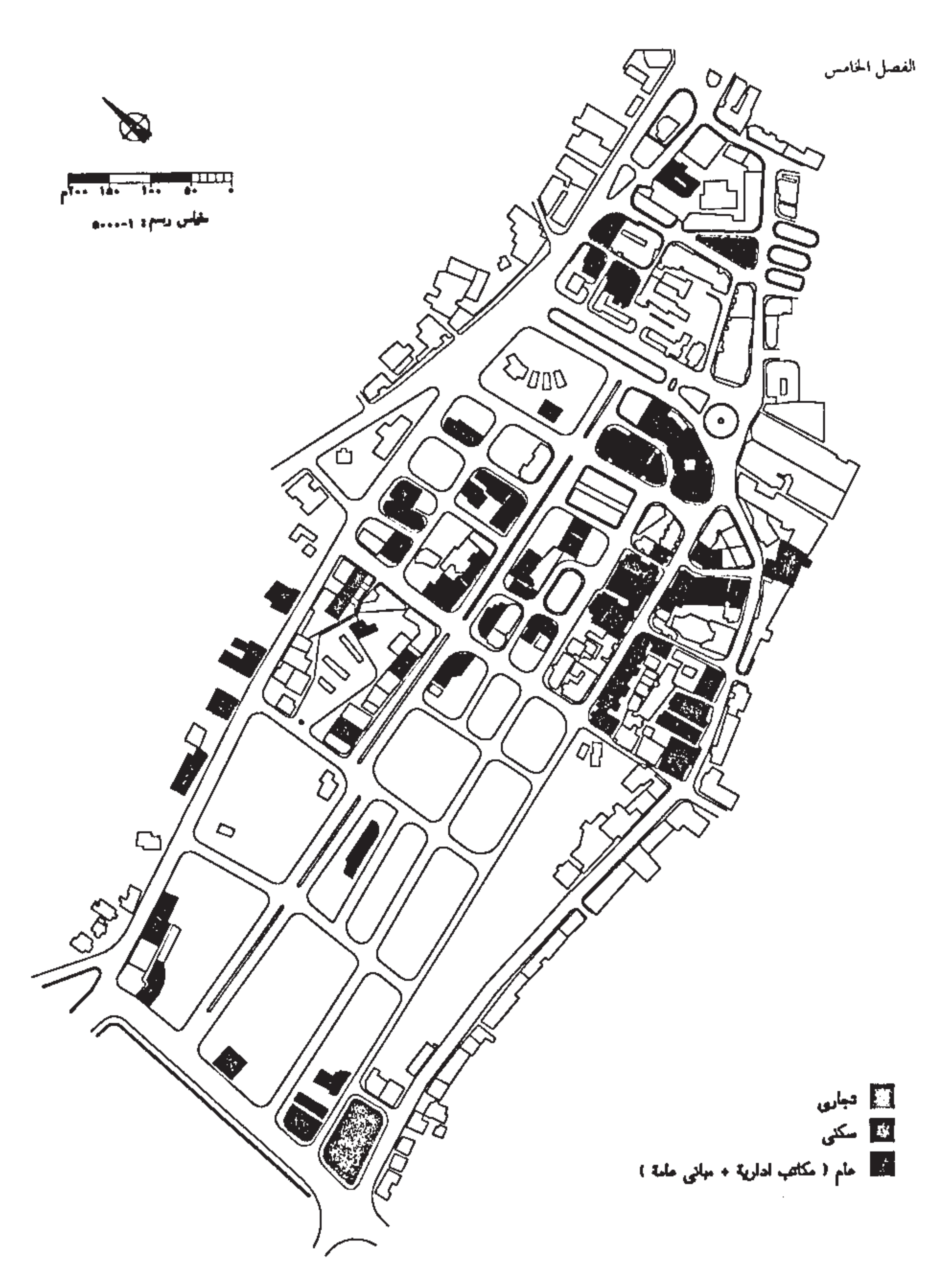
شكل (٥-٢٢) : إستعمالات الطابق الأرضي في منطقة الدراسة .



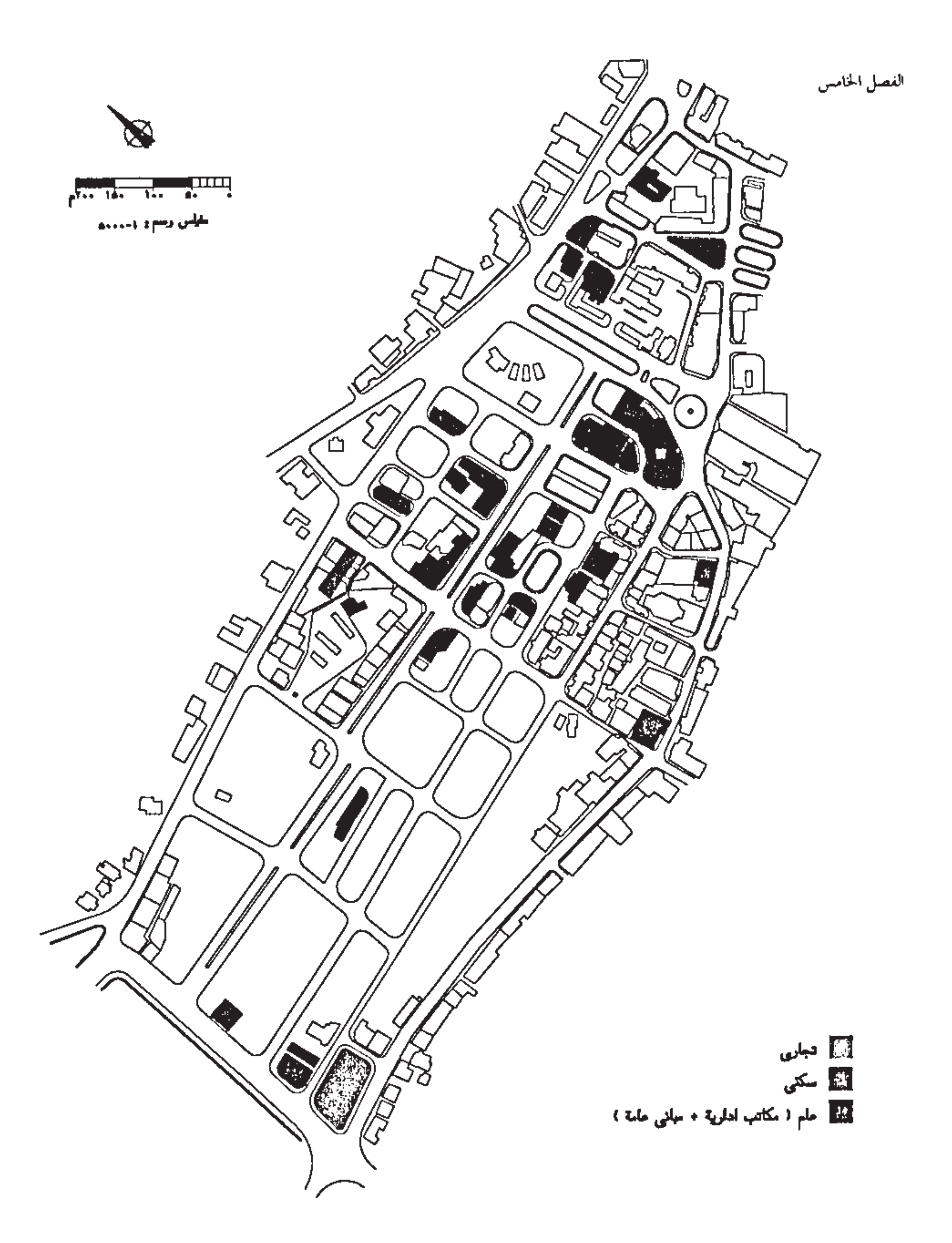
شكل (٥-٢٣) : إستعمالات الطابق الأول في منطقة الدراسة .



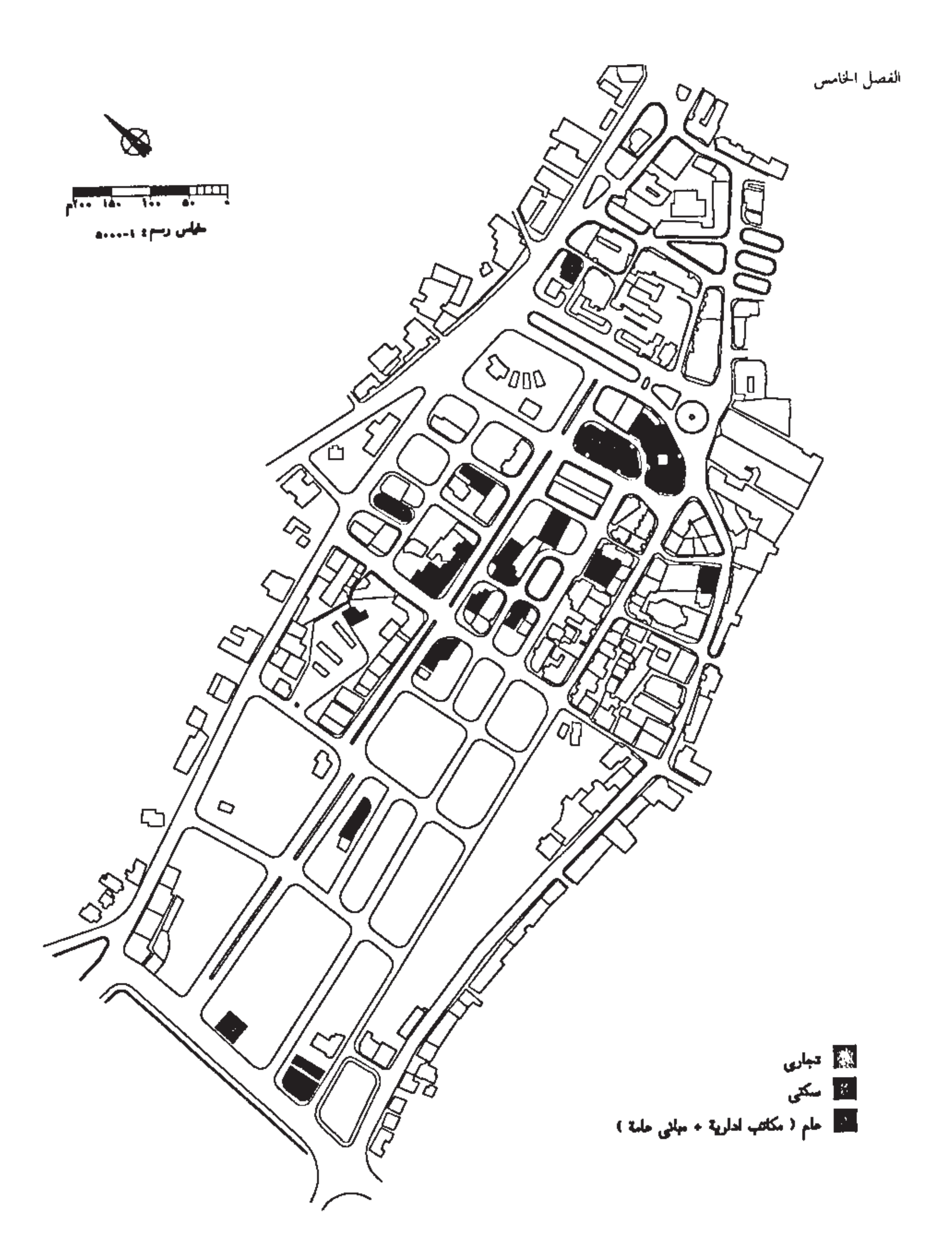
شكل (٥-٢٤) : إستعمالات الطابق الثاني في منطقة الدراسة .



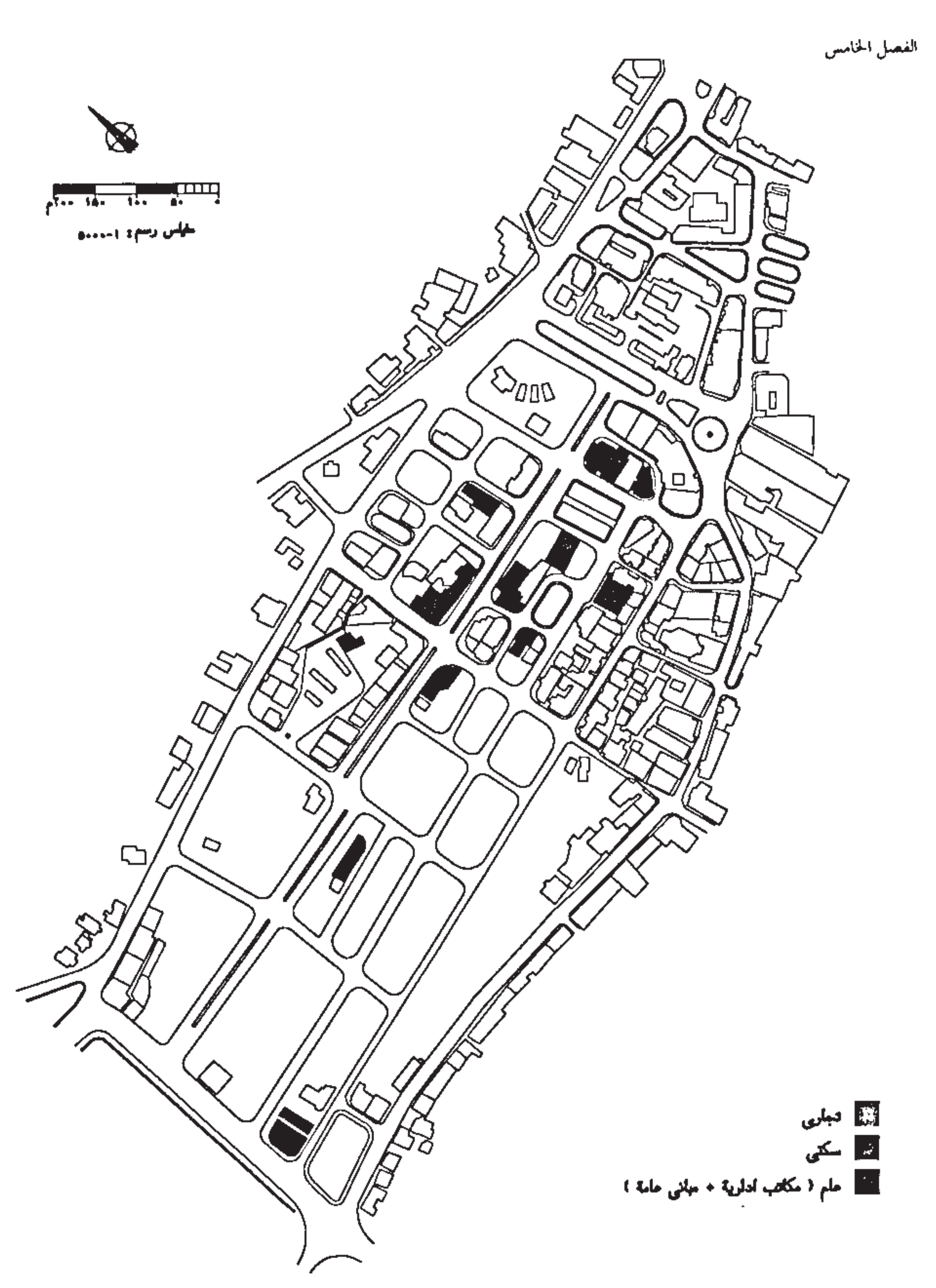
شكل (٥-٢٥) : إستعمالات الطابق الثالث في منطقة الدراسة .



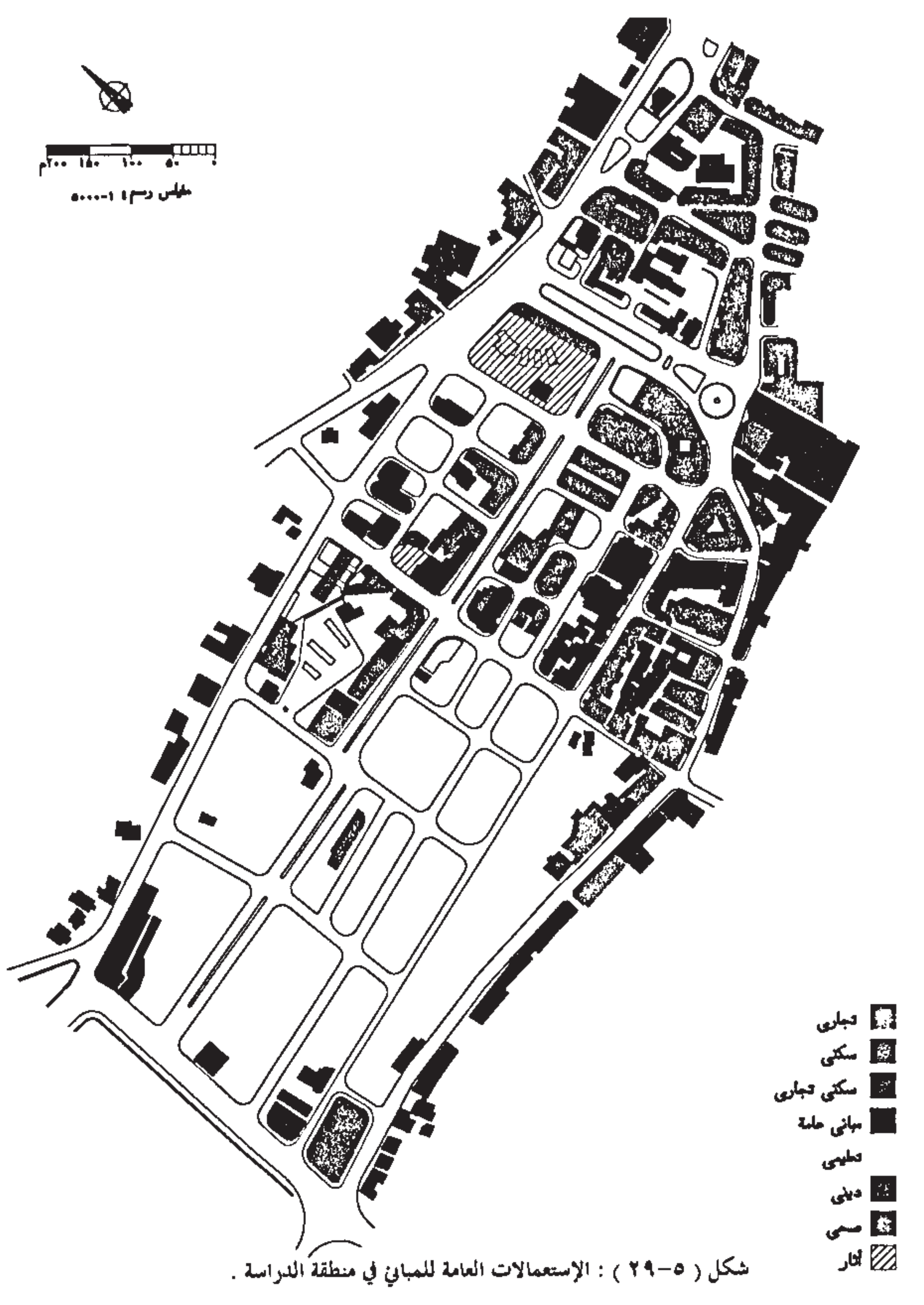
شكل (٥–٢٦) : إستعمالات الطابق الرابع في منطقة الدراسة .



شكل (٥-٢٧) : إستعمالات الطابق الخامس في منطقة الدراسة .



شكل (٥-٢٨) : إستعمالات الطابق السادس و السابع في منطقة الدراسة .



شكل (٥-٢٩) : الإستعمالات العامة للمباني في منطقة الدراسة .

٥ : ١٠ تحليل المواصلات في وسط مدينة نابلس التجاري :

٥ : ١٠ : ١ تصنيف الشوارع :

تكمن أهمية هذا المسح في تحديد أهم الشوارع التي تخترق النسيج العمراني لمنطقة وسط مدينة نابلس التجاري ، كما أنه يشكل الأساس عند عملية إعادة التخطيط و ، فحركة المواصلات يجب أن تضمن التوازن بين مختلف أنواع المواصلات سواء كانت وسائل مواصلات عامة (باصات أو سيارات أجرة) أو خاصة ، و يمكن تصنيف الشوارع إلى أربعة أصناف هي : شكل (٥-٣٠)

الصنف الأول : شوارع رئيسية شريانية (Arterial) متمثلة بشارع فيصل الذي يمثل خط المواصلات الرئيسي الذي يربط مدن شمال الضفة الغربية بمدينة نابلس و تمر من خلاله كثافة سير عالية ، و كذلك شارع حيفا الذي يقع بالقرب من مجمع الكراجات الغربية و الذي يمتاز بكثافة سير عالية و هو يربط مدينة نابلس مع مدن شمال الضفة الغربية (حنين ، و طولكرم) ، أما شارع الأمير محمد فبالرغم من أنه يعتبر شارع رئيسي محلي إلا أن له اهمية تتمثل في أنه يربط مدينة نابلس مع مدينة قلقيلية و يربط بين مناطق ذات كثافة سكانية علية ، و من الشوارع الشريانية في منطقة الدراسة شارع الشويترة ، سفيان ، غرناطة ، فلسطين و الشوارع التي تقع في ميدان الشهداء .

الصنف الثاني : شوارع تجميعية (Collector) و تتمثل بالشوارع التي تخترق وسط مدينة نابلس التجاري و منها شارع العدل ، شارع عمر المختار و شارع حطين .
و يوجد لهذه الشوارع اهمية بالغة لمنطقة الوسط التجاري كونها تخترقها و تحوي على جوانبها محلات تجارية ، فتقليل حركة السير في هذه الشوارع تكمن في أهمية تمكين المواطنين من القيام بعملية الشراء بسهولة و يسر و راحة تامة ، كما يجب زيادة ممرات المشاة و المظلات في هذه الشوارع لأن معظم حركة البيع تتم في هذه الشوارع كونها تحوي العديد من الخدمات التجارية .

الصنف الثالث : شوارع فرعية محلية (Local) و هي الشوارع الداخلية التي تربط منطقة الوسط التجاري ببعضها البعض و تمتاز بقلة عرضها و بأنها شوارع ذات إتجاه واحد و يمكن تحويل بعض هذه الشوارع إلى ممرات للمشاة أو تحسين أرصفة المشاة فيها لأن مرور المركبات من هذه الشوارع قد يعيق حركة المارة و المتسوقين كي يخدم حركة البيع و تؤدي إلى رفع مستوى المحلات التجارية .
الصنف الرابع : شوارع مقترحة كما هي مبينة على شكل (٥-٣٠) و هي شوارع طوّر الإنشاء و تعتبر شوارع ذات أهمية محلية فرعية .

وهناك أيضاً شوارع للمشاة تؤدي إلى البلدة القديمة لا تستطيع المركبات العبور من خلالها

٥:١٠:٢ كثافة حركة السير :

وجد من خلال الدراسة الميدانية لوسط مدينة نابلس التجاري أن كثافة حركة السير عالية و ذلك لوجود مواقف لسيارات الأجرة و الخاصة و الباصات و مجمع الكراجات الغربي ، و قد وجد أن نسبة ٥٠% من الشوارع تتميز بكثافة سير عالية و ٢٠% كثافة سير متوسطة و ١٠% كثافة سير قليلة . شكل (٥-٣١)
و تتركز الكثافة العالية في الشوارع الشريانية خاصة في شارع فيصل ، شارع حيفا ، شارع الأمير محمد ، شارع الشويترة ، شارع غرناطة ، شارع سفيان ، شارع العدل و الشوارع المحيطة بميدان الشهداء .

إن كثافة السير و عرض هذه الشوارع تشكل عائقاً أمام حركة المشاة و تعيق عملية الشراء و خصوصاً في ميدان الشهداء المقترح تحويله إلى ميدان و ساحة للمشاة نظراً لوجود مباني تاريخية مثل صبانة طوقان و مدرج سباق الخيل الروماني و واجهة البلدة القديمة المطلّة على منطقة الوسط التجاري .

أما بالنسبة للشوارع التجميعية و التي تكتظ بها حركة المركبات و المارة و التي تخترق منطقة الوسط التجاري و توجد على جوانبها محلات تجارية فيجب تقليل حركة السير فيها لتمكين المواطنين من القيام بعملية الشراء و التسوق بسهولة و راحة تامة و يجب زيادة ممرات المشاة و المظلّات في هذه الشوارع لأن معظم حركة البيع تتم فيها و في هذا السياق يرى ردستون أنه :

" إن نظام المشي أو ممرات المشاة قد أبدع من أجل أن يكون المشاة في منطقة قلب المدينة التجاري أكثر أماناً و راحة ، و حتى نتجنب الخطر عند عملية قطع الشارع و لتجنب عملية الإكتظاظ في الشوارع الجانبية ، و لفصل حركة الأشخاص عن حركة السيارات ، و لخلق ممرات أفضل لنظام المواصلات و تزويد المشاة بمناخ يحميهم أثناء المشي في أيام الطقس الماطر و شديد الحرارة . " كما ورد في كتاب " The New Downtown's " للمؤلف " Redstone, 1976 " .

٥:١٠:٣ إتجاهات حركة السير :

بعد تحليل إتجاهات حركة السير في وسط مدينة نابلس التجاري وجد أن معظم الطرق و الشوارع التي تخترقها أو المحيطة بها هي طرق و شوارع ذات إتجاه واحد و تشكل ما نسبته ٧٠ % من عدد الشوارع. شكل (٥-٣٣)

أما الطرق الشريانية يمكن أن تستوعب إتجاهين مثل شارع حيفا و شارع فيصل و شارع الأمير محمد و كانت نسبتها المئوية ٢٠ % ، لذلك يجب تخفيف الضغط على هذه المنطقة من خلال تحويل بعض الشوارع ذات الإتجاهين إلى إتجاه واحد أو تحويل بعض هذه الشوارع إلى ممرات للمشاة تعمل على إنعاش حركة التسوق و تجعلها أكثر راحة و أماناً و سيتم التطرق إلى ذلك بالتفصيل في المرحلة القادمة عند وضع الحلول و المقترحات .

٥:١٠:٤ الإشارات الضوئية :

عند دراسة أهم تقاطعات الطرق في وسط مدينة نابلس التجاري وجد أن الإشارات الضوئية توجد بالأماكن التالية : شكل (٥-٣٤)

أ- دوار منتزه العائلات (تقاطع شارع الشويترة و شارع الأمير محمد و شارع رفيديا) .
ب- تقاطع شارع حيفا - شارع الأمير محمد .
ت- تقاطع شارع سفيان - شارع العدل . شكل (٥-٣٥)
ث- تقاطع شارع سفيان - شارع حيفا .
ج- تقاطع شارع سفيان - شارع فلسطين .
ح- تقاطع شارع الشويترة و شارع غرناطة - شارع الفاطمية (المؤشر سابقاً) .
خ- إشارات ضوئية للمشاة على شارع فيصل مقابل مستشفى الوطني و إشارة أخرى مقابل بلدية نابلس .

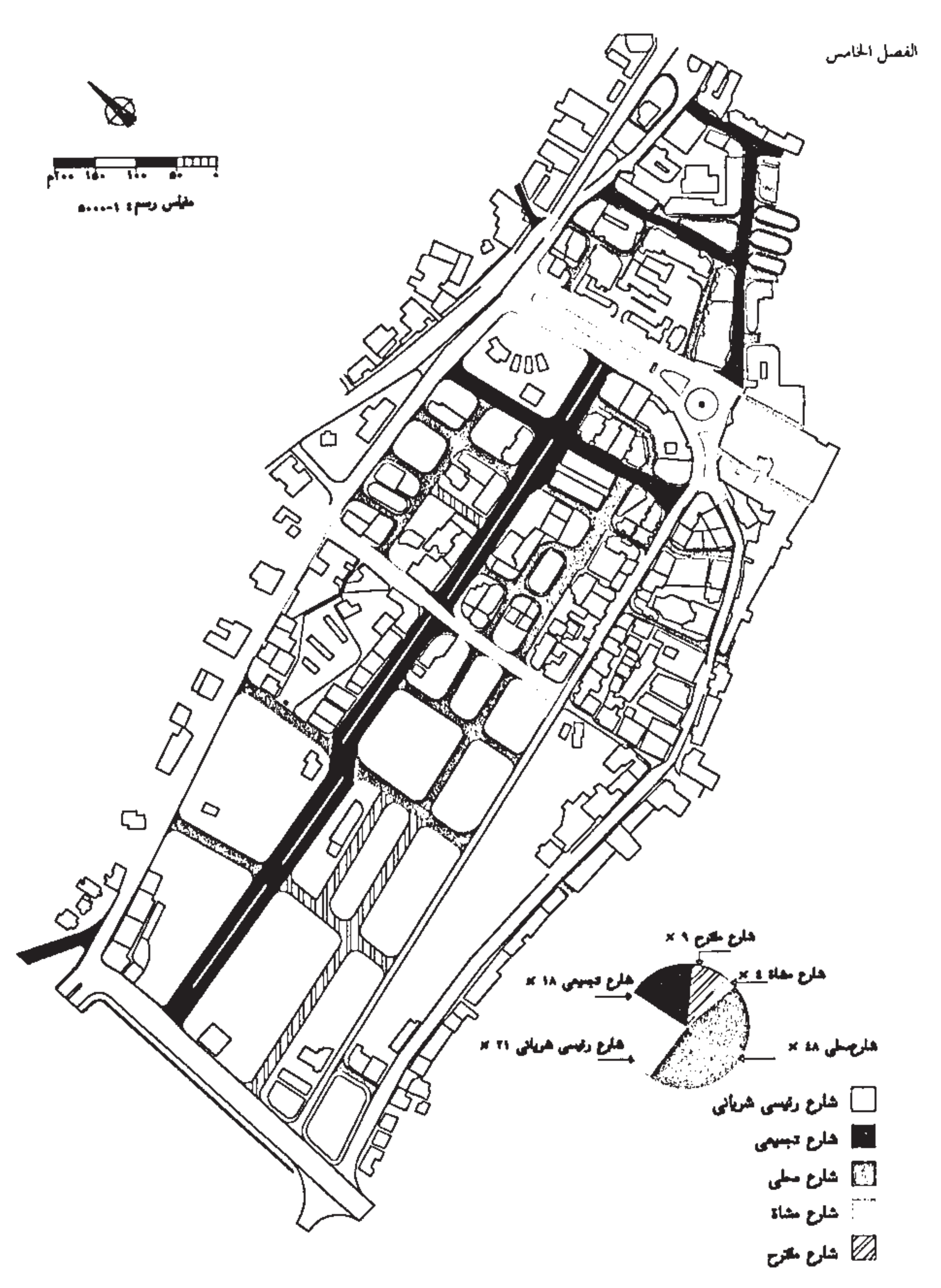
يجدر الإشارة أنه تم تركيب الإشارات الضوئية حديثاً في سنة ١٩٩٩م تقريباً لتخفيف ضغط حركة السير على هذه التقاطعات إلا أن كثافة السير على هذه التقاطعات لا يزال يشكل إزعاجاً للمشاة و للمركبات لذلك يجب تخفيف بعض إتجاهات حركة السير و تحويل السير من إتجاهين إلى إتجاه واحد عند بعض التقاطعات و هذا ما سوف يتم التطرق له بالتفصيل بالمرحلة القادمة .

و يمكن القول أن الإشارات الضوئية عنصر هام من عناصر تطوير الوسط التجاري (CBD) و التي يجب أن تكون فعّالة و أن يتم إختيارها حسب الهدف المراد منه و يجب أن يكون موقعها بشكل واضح و مرئي لأعين الناس و يجب أن لا توزع هذه الإشارات بشكل عشوائي كي لا تودي إلى تشويه المنظر و تسبب الإضطراب للمارة و المركبات كما يجب أن يُختار موقعها بشكل متكامل مع الأرصفة و البنايات و في هذا السياق يرى روي كرسويل :

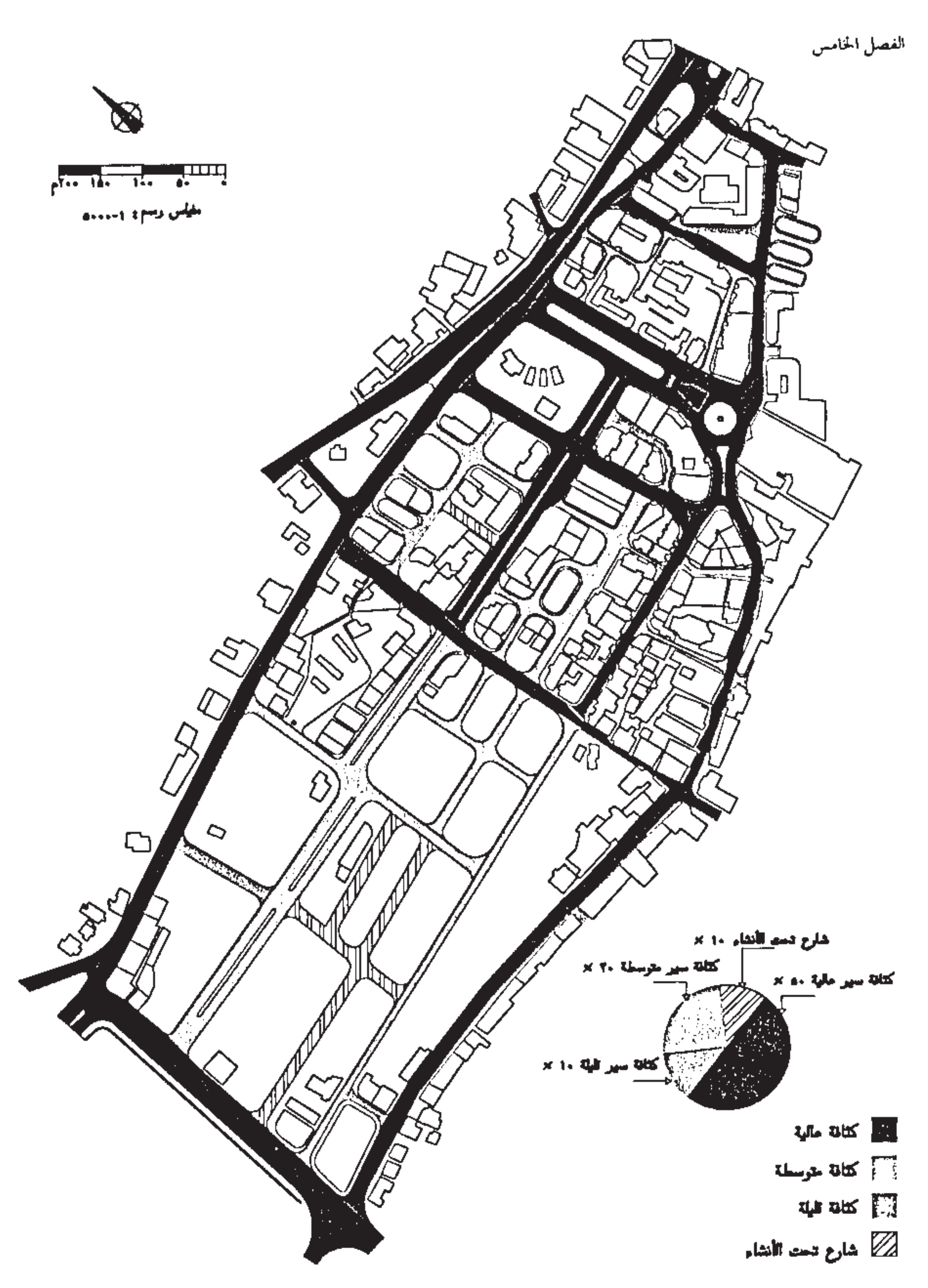
" إن الإشارة الضوئية دائماً تشكل مصدر قلق و إزعاج لأن أعدادها و مواقعها دائماً بغير نظام يغير المنظر و المشهد و يجعله غير منظم و إنما مشوش ". كما ورد في كتاب " Quality in Urban Planning and Design " للمؤلف " Roy Cresswell , 1979 " .



شكل(٥–٣٥) : صورة فوتوغرافية تبين الإشارة الضوئية في شارع سفيان .



شكل (٥-٣٠) : تصنيف الشوارع في منطقة الدراسة .

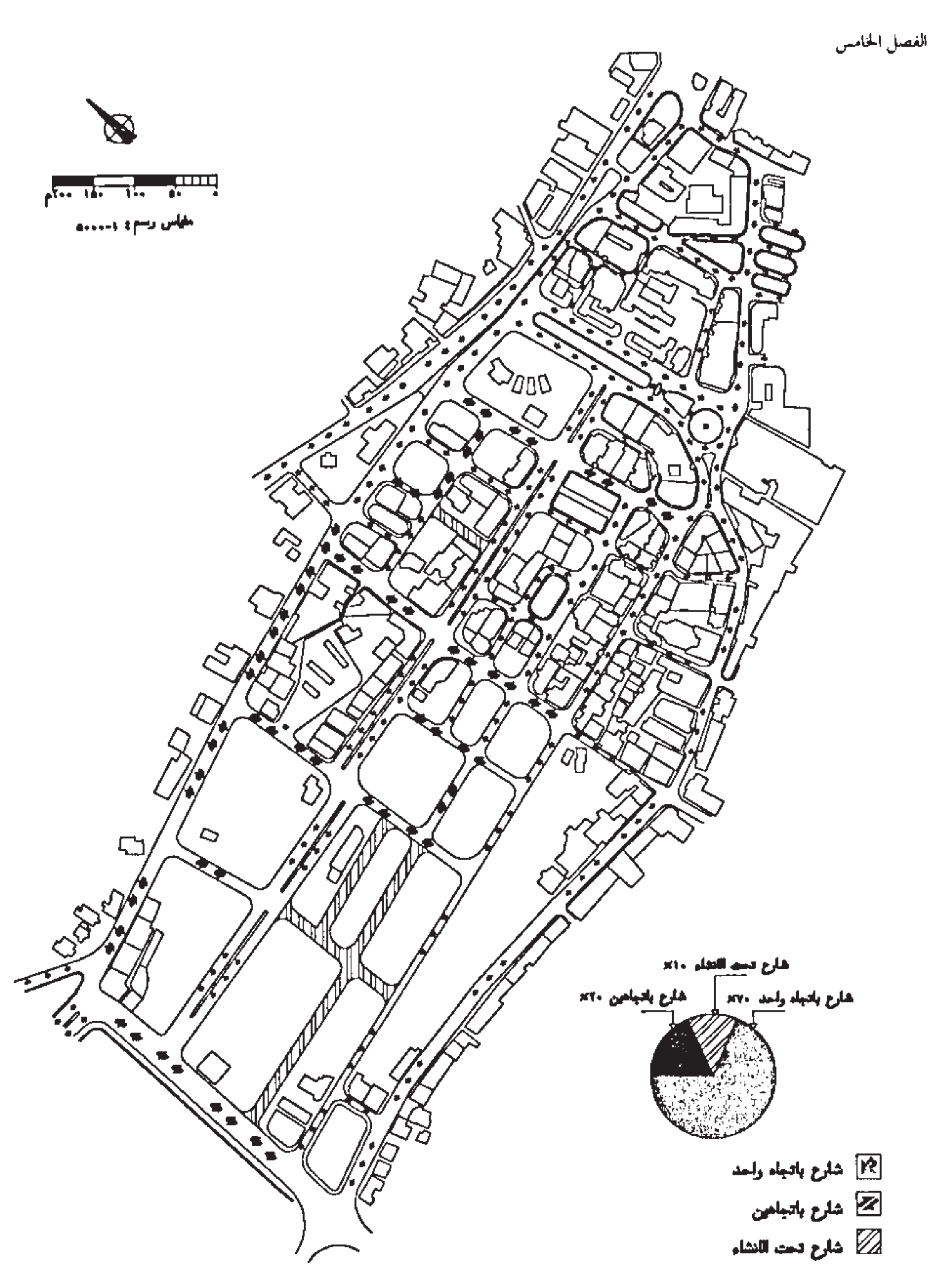


شكل (٥-٣١) : كثافة حركة السير في منطقة الدراسة .

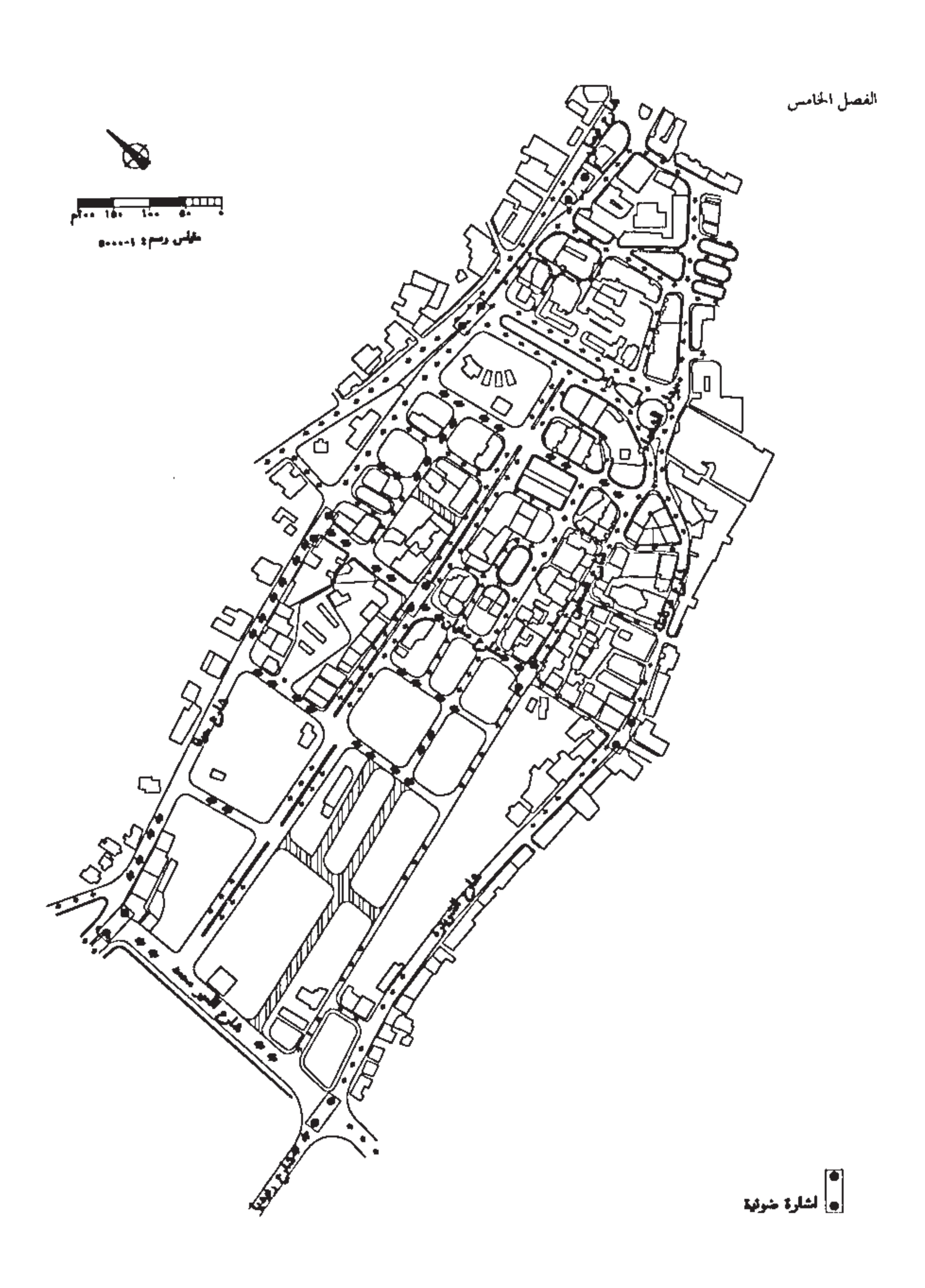


شكل (٥-٣٢) : صورة جوية تبين كثافة حركة السير أثناء فترة الذروة في منطقة الدراسة .

المصدر : (شركة أطلس للخرائط ، ٢٠٠٠م)



شكل (٥-٣٣) : إتجاهات حركة السير في منطقة الدراسة .



شكل (٥-٣٤) : أماكن الإشارات الضوئية في منطقة الدراسة .

٥:١١ الطابع المعماري :

من خلال تحليل الطابع المعماري في وسط مدينة نابلس التجاري يمكن ملاحظة نوعين من المباني و هي المباني التاريخية و المباني الحديثة ، بخصوص المباني التاريخية فإنها تتميز بطابع معماري تقليدي و تحتوي على العديد من التفاصيل المعماري الفنية و قد إستعملت الأقواس في المداخل و الشبابيك ، كما أستخدم نظام العقود و الدوامر الحديدية للأسقف ، و لعل أقدم المباني التاريخية هي واجهة البلدة القديمة المطّلة على منطقة الوسط التجاري و تقع في مركزها حيث أستخدمت فيها الأقواس للفتحات و العقود للأسقف و لكن توجد بها بعض الإضافات الحديثة و التي عملت إلى حد كبير على تشويش المنظر العام للواجهة و هي بحاجة إلى صيانة و ترميم و إزالة الإضافات الحديثة ، و الأهم من ذلك يتخلل هذه الواجهة قناطر و مداخل تؤدي إلى البلدة القديمة مما يستدعي معالجة هذه الواجهة و الحفاظ عليها .



شكل (٥-٣٦) : الطابع المعماري لواجهة البلدة القديمة الموجودة في وسط مدينة نابلس التجاري .

و كذلك توجد في منطقة الوسط التجاري بناية صبانة طوقان التي تحتل موقع هام و التي لا تزال تعمل حتى الآن و هي بحاجة إلى صيانة و ترميم و إعادة تأهيل .

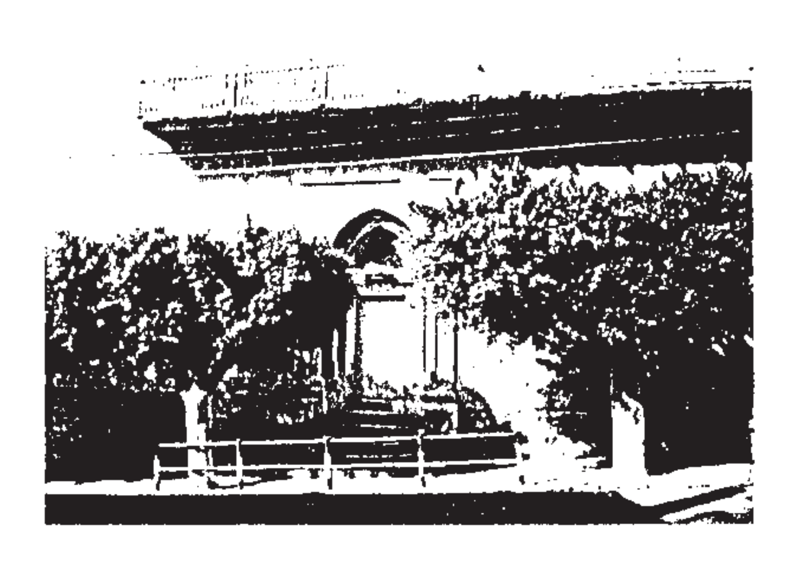


شكل (٥-٣٧) : بناية صبانة طوقان .

وتوجد أيضاً مباني تاريخية و قديمة هامة في شارع غرناطة و إمتداده من جهة الغرب إلى شارع شويترة و منـــها مبنى مكتبة البلدية و الأرشيف الذي إستخدم فيه سقف من القرميد و مادة البناء من الحجر مما يســتدعي الحفــاظ على هذه المباني التاريخية ، و كذلك المباني المقابلة لمبنى مكتبة البلدية و الذي يوجد به عيادة صحية و هـــي مبــاني إمتازت واجهالها بإستخدام الأقواس الحجرية ، يضاف إلى ذلك مبنى مدرسة إبن سينا حيــث يتوســط واجهتــها الحجرية مدخل بارز ذو قوس مدبب متداخل يرتكز على أعمدة حجرية .



شكل (٥-٣٨) : الطابع المعماري لبعض المباني التاريخية في شارع الشويترة .



شكل (٥-٣٩) : مدخل مدرسة إبن سينا .

و يمكن القول أن المنطقة غنية بالمباني التاريخية القديمة و التي يميزها طابع معماري مميز مثل مدرسة الفاطمية و بعض البنايات السكنية في شارع غرناطة و الشويترة إلا أنها بحاجة ماسة إلى صيانة و ترميم .

أما بالنسبة للمباني الحديثة الموجودة في وسط مدينة نابلس التجاري فهي عبارة عن بلوكات من المباني لا تتميز بطابع معماري موحد ، فمعظم الفتحات في الواجهات المعمارية مربعة أو مستطيلة الشكل ، و العديد من المباني إفتقرت إلى المداخل و يعزى ذلك إلى عدم وجود ألية و معايير تحدد تصميم المباني في منطقة الوسط التجاري .

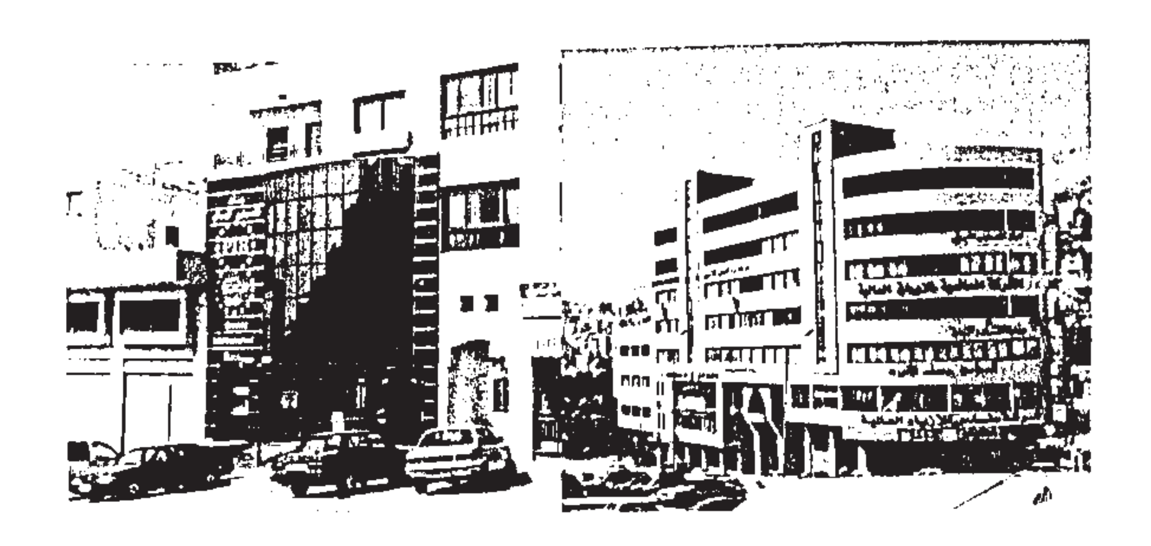
و يجدر الإشارة أن المواد المستخدمة في المباني الحديثة هي الحجر و الخرسانة و المباني ذات الواجهات الخرسانية بحالة سيئة مثل بناية القنعير الواقعة قرب مسجد السلام و المبني الواقع في منطقة مدرج سباق الخيل الروماني مما يستدعي إيجاد ألية للتعامل مع هذه المباني التي تؤثر سلباً على الطابع المعماري العام .





شكل (٥-٤٠) : المباني ذات الواجهات الخرسانية و التي تشوش الطابع المعماري العام .

و قد أنشأت العديد من المباني التجارية ذات الطابع المعماري الجيد و خاصة بعد مجيء السلطة الوطنية الفلسطينية مثل بناية الكوني (جاليريا سنتر) بجانب مجمع الكراجات الغربي حيث إستخدم قوس مدبب بارز للمدخل و إستخدمت الشرائح العمودية و الأفقية للفتحات ، و كذلك عولجت بعض الواجهات الخارجية للمباني بمعالجات عصرية مثل بناية بنك فلسطين الدولي حيث إستخدمت واجهات الزجاج و الرخام للواجهة الخارجية . شكل (٥-٤١)



شكل (٥-٤١) : الطابع المعماري لبعض المباني الحديثة في منطقة الدراسة ، (صورة (١) إلى اليمين بناية الكويني ، صورة (٢) إلى اليسار بنك فلسطين الدولي) .

و هناك مباني ذات طابع معماري رسمي مثل مبنى البلدية ، مبنى الغرفة التجارية ، مبنى البريد و الإتصالات و مباني السينما حيث إستخدمت الشرائح الخرسانية العمودية و الأفقية لتقسم الواجهة الرئيسية تتخللها شبابيك مستطيلة و كذلك مبنى محكمة الصلح الذي إستخدمت فيه الأقواس نصف الدائرية و الفتحات المربعة و المستطيلة للأبواب و الشبابيك . (شكل ٥-٤٢)



شكل (٥-٤٢) : الطابع المعماري لبعض المباني الحكومية في منطقة الدراسة ، (صورة (١) إلى اليمين مبنى محكمة الصلح ، صورة (٢) إلى اليسار مبنى بلدية نابلس) .

و بشكل عام لا يوجد طابع معماري موحد لمنطقة الوسط التجاري في مدينة نابلس الــــتي تفتقـــر أيضـــاً الى الفراغات العمرانية ذات القيمة العالية فالمباني عبارة عن بلوكات مصمطة لاتوجد لها فراغات ونجد مــــالك البنايـــة يستغل كل متر مربع فيها نظراً لإرتفاع قيمة الأرض و العقارات في المنطقة وهنا يـــأتي دور المصمـــم والمخطـــط الحضري في إيجاد ألية لتصميم المباني و الفراغات و وضع معايير تحدد ذلك لأن عملية الجذب إلى هذه المنطقة تعتمـد أساساً على شكل و تصميم المباني و الفراغات سواء أعيد إستخدامها أو أنشأت أخرى جديدة ، فعمليـــة تصميـــم هذه المباني يجب أن تلائم هذه المناطق أو أن تعمل على تحسين البيئة المحيطة بها و يجب أن تخدم هذه المناطق مقيــــاس الأنسان و أن يعكس الطابع المعماري الصورة الحضارية للمدينة ككل فمنطقة الوسط التجاري هـــي النـــواة الـــتي إنطلقت منها المدينة و فيها تراثها و مبانيها التاريخية التي يجب أن يتم الحفاظ عليها لتكون عنصـــر جـــذب لـــزوار المنطقة .

كما يرى عبد الباقي إبراهيم ، ١٤٠٥ هـــ : **" عند الحديث عن الإرتقاء لا بد أن نعرف بإيجاز مفهوم هـــذا التعبير ، ففي مجال العلوم الهندسية يعني تحسين شبكات البنية الأساسية من طرق و شـــبكات ميـــاه و صـــرف صحي و كهرباء و غاز ....إلخ ، بينما يعني للمعماري تحسين الشكل المعماري و تطويره و كذلـــك إصـــلاح المبنى ، بينما يعني للمصمم الحضري تطوير البيئة الحضرية التي تتمثل في التشكيلات البنائية و تنسيق المواقـــع و تحسينها "** . كما ورد في كتاب " الإرتقاء بالبيئـــة العمرانيـــة " , إعـــداد "مركـــز الدراســـات التخطيطيـــة و المعمارية،١٩٨٦م" .

١٢:٥ دراسة حول أنواع المحلات التجاري في منطقة الوسط التجاري :

١:١٢:٥ مقدمة :

يبلغ عدد المحلات التجارية و المكاتب في مدينة نابلس حوالي ٢٢٢٣ حسب سجل ترخيص الحرف في بلدية نابلس سنة ١٩٩٠ م ، ضمت المحلات التجارية عدة أنواع من الدكاكين مثل مقاهي ، مطاعم ، معامل خياطة ، مكاتب تاكسيات ، صيدليات ، أصحاب حرف حرة ، بنوك ، سينما و ما شابه ذلك.

أما الورش فيبلغ عددها حوالي ١١١٠ ضمت مشاغل حدادة و نجارة و خياطة ، مصنع طوب ، صابون ، أغذية ، حلويات ، مشروبات خفيفة (بلدية نابلس،١٩٩٥م،ص.٨٢) .

جدول (٥-٣) : توزيع المحلات التجارية و المكاتب بنابلس سنة ١٩٩٠ م

محلات تجارية و مكاتب	عدد	ورش و مصانع	عدد
دكاكين	١١١٧	محايط نسيج	١٦٦
مكاتب خاصة	٢٢٢	متاجر	٢٦٤
أدوات زينة و صرافين	٥٢	محادد ومخارط و ما شابه ذلك	٢٠٤
سينما (١)	٤	كراجات	٣٠٨
أدوات كهربائية	١٠١	أخر (٤)	١٦٨
بنوك (٢)	١		
مقاهي و مطاعم	١١٤		
أخر (٣)	٥٤٣		
المجموع	**٢٢٢٣**	المجموع	**١١١٠**

١- يبلغ عدد البنوك العاملة في مدينة نابلس سنة ٢٠٠١ م ثلاثة عشر بنكاً .

٢- تعمل حالياً سينما واحدة و هي سينما العاصي .

٣- أخر يضم : صيدليات أدوات بيئة ، تعليم سواقة ، دكاكين ملابس و أحذية ، مكاتب للتأمين .

٤- أخر يضم : مطابع ، معاصر ، منجدين و ما شابه ذلك .

المصدر : (التنظيم الهيكلي لمدينة نابلس،١٩٩٥م،ص.٨٢)

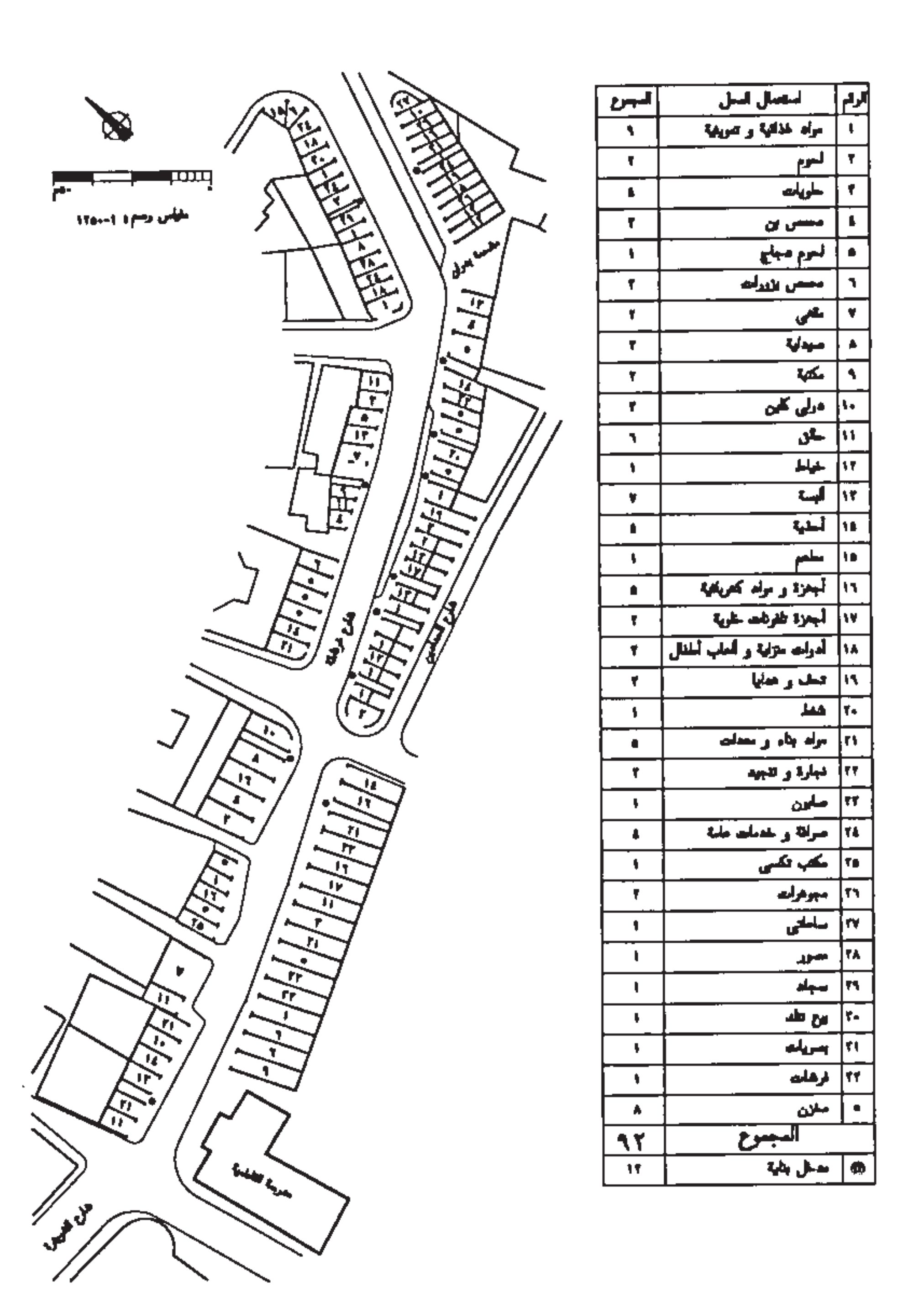
معدل المحلات التجارية و المكاتب لكل ١٠٠٠ مواطن بنابلس تبلغ ١٨ محل تجاري و مكتب و هي نسبة عالية إذا ما قورنت بالمعدل المتعارف عليه بمدينة متوسطة بإسرائيل و هو ١٤ محل تجاري و مكتب لكل ١٠٠٠

مواطن ، من ذلك نستطيع القول بأن المحلات التجارية و المكاتب الموجودة بنابلس تستطيع أن تخدم عـدد سـكان يزيد عما هو قائم اليوم ، بالرغم من أن هذا القياس عام و لا يأخذ بالحسبان حجم المحل التجاري .
المعطى الأنف الذكر (عدد المحلات للألف) يثبت مركزية نابلس و يدل على أنها بؤرة العمليـات و النشـاطات التجارية لمنطقة شمال الضفة الغربية (بلدية نابلس،١٩٩٥م،ص.٨٢-٨٣) .

في نظرة سريعة إلى طبيعة الأسواق التجارية داخل وسط مدينة نابلس التجاري نجد أنها بشكل شريطي (Linear) مما يضطر المتسوق للمشي مسافات طويلة للحصول على ما يحتاجه من البضائع ، أما الشوارع التي توجد بها حركـة تجارية نشطة هي : شارع العدل ، شارع فلسطين ، شارع غرناطة و ميدان الشهداء لإحتوائها على العديـد مـن المحلات التجارية المتنوعة ، و لدراسة أنواع المحلات التجارية في منطقة الدراسة تم أخذ شارع غرناطة كحالة دراسية لإحتوائه على العديد من المحلات المتنوعة الإستعمال حيث تباع فيها مختلف أنواع البضائع و فيه حركة تجارية نشطة مما يجعله بشكل نموذج يقاس عليه بقية الشوارع التجارية النشطة .

٥:١٢:١ حالة دراسية (شارع غرناطة) :

وجد من خلال الدراسة الميدانية لطبيعة و أنواع المحلات التجارية في شارع غرناطة أنها وزعت بشكل شـريطي طولي (Linear) ، و إحتوى على أنواع عديدة من المحلات التجارية بلغت ٣٢ نوع شملـت (الألبسـة ، المـواد التموينية ، الأجهزة الكهربائية ، بعض الصناعات الخفيفة ، ....إلخ) و كما هو مبين على شكل (٥-٤٣) .
وزعت المحلات التجارية في شارع غرناطة بشكل غير مدروس و الأمثلة على ذلك كثيرة منها وجود محل ألبسـة بجانب محل لبيع اللحوم ، و كذلك فإن الزائر لأول مرة لهذا الشارع يضطر للمشي لمسافات طويلة ، و لو كـانت هناك محلات متخصصة لبيع نوع معين من البضائع لكان أفضل لأن المتسوق يقطع مسافة أقصر من أجـل تلبيـة إحتياجاته ، إلا أن هناك بعض المتسوقين و الذين يعرفون المنطقة بشكل جيد يرون أن تنوع المحلات التجارية صفـة جيدة لأنهم يستطيعون تلبية إحتياجاتهم بشكل أسرع .
أما عن طريقة عرض البضائع في أسواق مدينة نابلس فهي بشكل عشوائي و غير مدروسة ، و وجد أن غالبيـة أصحاب المحلات التجارية يعرضون بضائعهم على الأرصفة المخصصة للمشاة مما يؤدي إلى إعاقة حركة المتسـوقين و المشاة ، و هناك البعض من التجار يتعدون على الشوارع المخصصة للمركبات مما يسبب إعاقة و إزدحـام حركـة السير و قد حاولت بلدية نابلس في الأونة الأخيرة الحد من هذه الظاهرة إلا أنه ما زال هناك العديد من أصحـاب المحلات التجارية لم يلتزم بذلك . شكل (٥-٤٤)
إن دراسة خاصية توزيع المحلات التجارية تقود إلى تجنب سوء توزيع المحلات التجارية و خاصـة عنـد إنشـاء المراكز التجارية (Malls) و كذلك الإهتمام بممرات المشاة و جعل التسوق أكثر راحة و متعة مما يستدعي عـدم عرض البضائع في ممرات المشاة و الأرصفة و هنا يأتي دور البلدية في تفعيل الرقابة و التفتيش و إعطـاء مخالفـات لضبط مثل هذه التصرفات .



الرقم	استعمال المحل	المجموع
١	مواد غذائية و تموينية	٩
٢	لحوم	٢
٣	حلويات	٤
٤	محمص بن	٣
٥	لحوم دجاج	١
٦	محمص مكسرات	٣
٧	مقهى	٢
٨	صيدلية	٣
٩	مكتبة	٢
١٠	دراي كلين	٣
١١	حلاق	٦
١٢	خياط	١
١٣	ألبسة	٧
١٤	أحذية	٤
١٥	مطعم	١
١٦	أجهزة و مواد كهربائية	٥
١٧	أجهزة تلفونات خلوية	٢
١٨	أدوات منزلية و ألعاب أطفال	٣
١٩	تحف و هدايا	٢
٢٠	شنط	١
٢١	مواد بناء و معدات	٥
٢٢	تجارة و تنجيد	٣
٢٣	صالون	١
٢٤	صرافة و خدمات عامة	٤
٢٥	مكتب تكسي	١
٢٦	مجوهرات	٢
٢٧	ساعاتي	١
٢٨	مصور	١
٢٩	سجاد	١
٣٠	بيع نقد	١
٣١	بصريات	١
٣٢	فرشات	١
٠	مخازن	٨
	المجموع	٩٢
⊕	مدخل بناية	١٢

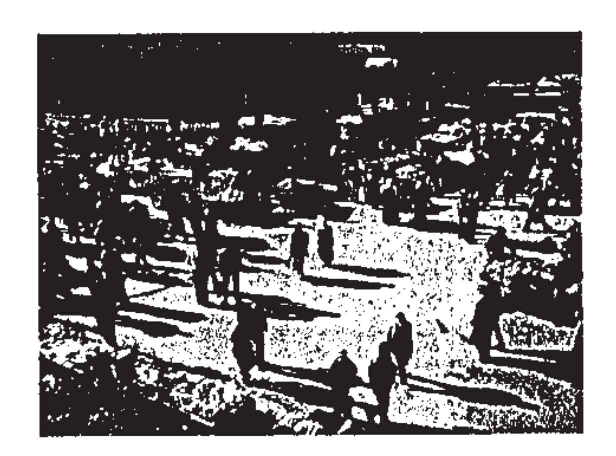
شكل (٥-٤٣) : أنواع المحلات التجارية في شارع غرناطة.













شكل (٥-٤٤) : صور فوتوغرافية تظهر طريقة عرض البضائع على أرصفة المشاة في منطقة الدراسة .

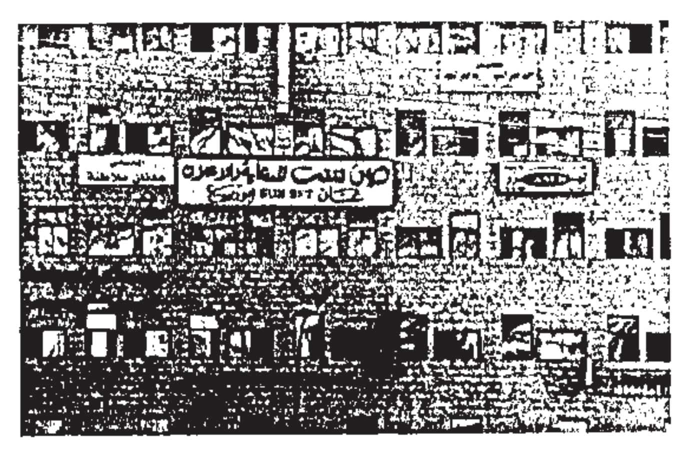
٥:١٣ الفن و أثاث الشوارع في محيط الوسط التجاري :

كما يلعب الفن دوراً أثناء دمجه في عملية تحسين وتطوير البيئة في المدينة فإن التصاميم التخطيطية (اللافتات) وفرش المدينة كلها تلعب دوراً هاماً في إتصال الهندسة المعمارية والفن والعناصر الأخرى وذلك يجعل من المدينة مجموعة عناصر منسجمة ومرضية و في هذا الخصوص يري ردستون أنه :

" إذا كان لا بد من أن تكون المدينة ذات فعالية في مكافحتها للضوضاء المرئية عن طريق الإشارات التجارية المنتشرة بشكل فوضوي في قلب المدينة فإنه من الضروري على القائمين عليها فحص الإشارات في الشوارع وإلقاء نظرة على فرش الشوارع في المساحات العامة وإقامة برنامج تصميمي تابع له أي للمدينة أو البلدية يكون بمثابة إنطلاقة ومثلاً للقطاع الخاص " . (كما ذكر في كتاب " The New Downtown's " للمولف " Redstone , louis. G.,1976 ") .

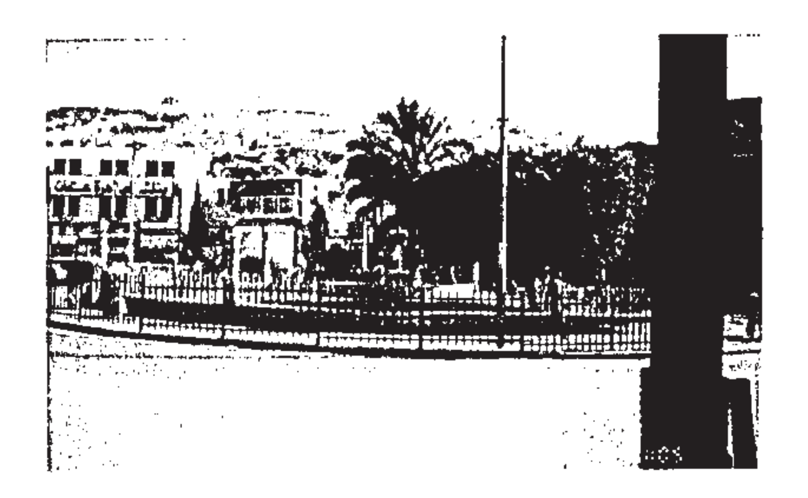
تعتبر منطقة الوسط التجاري (CBD) منطقة مهمة تلتقي فيها مختلف الفنون بمختلف الأنماط ، التماثيل والمنحوتات والنوافير والمناظر الخاصة الجميلة والإضاءة المصممة بشكل جيد والجرافيك الجيد أو التخطيط والنقش الجيد ، والتأثيث أو الفرش الخارجي للشوارع وجوانب الطرقات الجميلة وهذا كله يخلق جواً من المتعة . يلعب الفن دوراً في مراكز المدن وذلك لتعزيز متعة الناس وتحسين صورة المدينة وهذا بدوره يعطي دوراً إيجابياً ويمنح انطباعاً جميلاً لدى الزائرين لدى دخولهم المدينة.

و في نظرة إلى الفن و أثاث الشوارع في محيط الوسط التجاري لمدينة نابلس نجد أنه يفتقر إلى أثاث الشوارع مثل مقاعد الزوار و المتسوقين ، كما أن الإعلانات مصممة بطريقة غير متجانسة تسبب في تشويه المنظر و تؤدي إلى تمزق الواجهات و تحير الناظر إليها شكل (٥-٤٥) .



شكل (٥-٤٥) : صورة فوتوغرافية تبين كيفية وضع الإعلانات على واجهة بناية الأنوار التجارية .

و كذلك إستخدم عنصر المياه و الأشجار في منطقة ميدان الشهداء (الحسين) شكل (٥-٤٦) ، وتم التعبير عن عنصر الحجر بأشكال معمارية مثل ميدان الإستقلال الواقع مقابل بلدية نابلس و في المنطقة المحاذية لمحكمة الصلح شكل (٥-٤٧) .



شكل (٥-٤٦) : صورة فوتوغرافية تبين نافورة المياه في ميدان الشهداء .





شكل (٥-٤٧) : صورة فوتوغرافية تبين إستخدام الأشكال الفنية في منطقة الدراسة .

مما سبق نستنتج أن منطقة الدراسة تفتقر إلى أرصفة مشاة تحتوي على مناطق خضراء و مشجرة تعمل على جذب الزوار و تقيهم من أشعة الشمس أثناء المشي في فصل الصيف ، و يجب أن تزود هذه الأرصفة بمقاعد للجلوس و خاصة لمن ينتظر خارج المحلات التجارية و لكبار السن للإستراحة خلال عملية التسوق .

أما بالنسبة للافتات التجارية فيجب أن تصمم بطريقة متجانسة بحيث لا يكون تناقض بينها و بين تكوين البنايات التي يجب أن تعرف حدودها معمارياً بشكل واضح.

و منطقة الدراسة بحاجة إلى عناصر الفن التي تمثل المنحوتات و التماثيل و النوافير لأنها تحسن من صورة المدينة و هذا بدوره يعطي دوراً إيجابياً و يمنح إنطباعاً جميلاً للزوار عند دخولهم المدينة .

١٤:٥ تحليل نتائج الإستبيان :

شمل مجتمع الدراسة منطقة الوسط التجاري بما فيها من أصحاب المحلات التجارية و المكاتب الادارية والسكان والمتسوقين من داخل و خارج مدينة نابلس وكذلك سائقي السيارات الخاصة و العامة ، بعد أن تم تحديد إطار مجتمع الدراسة إستخدمت طريق العينة العشوائية البسيطة و وزع الإستبيان على عينة حجمها خمسين شخصاً .

وحتى تكون الدراسة قد حققت أهدافها أو حتى سعت لتحقيقها كان لا بد من إستمزاج أراء الناس في منطقة الدراسة ، وفيما يلي المعلومات التي إستخلصت من نتائج الإستبيان و التي صنفت إلى الفئات التالية :

أولاً : معلومات عامة :

١-الفئات العمرية :

الفئة العمرية	أقل من ١٩	من ٢٠-٢٩	من ٣٠-٣٩	من ٤٠-٤٩	فوق ٥٠	المجموع
العدد	٧	١٥	١٢	٩	٧	٥٠
النسبة المئوية	١٤%	٣٠%	٢٤%	١٨%	١٤%	١٠٠%

جدول (٥-٤) : الفئات العمرية .

المصدر : (دراسة ميدانية في منطقة الدراسة ، الباحث ، أذار ،٢٠٠١م) .

٢-الجنس :

الجنس	ذكر	أنثى	المجموع
العدد	٢٦	٢٤	٥٠
النسبة المئوية	٥٢%	٤٨%	١٠٠%

جدول (٥-٥) : توزيع الجنس .

المصدر : (دراسة ميدانية في منطقة الدراسة ، الباحث ، أذار ،٢٠٠١م) .

٣-الحالة الإجتماعية :

الحالة الإجتماعية	أعزب	متزوج	المجموع
العدد	١٩	٣١	٥٠
النسبة المئوية	%٣٨	%٦٢	%١٠٠

جدول (٥-٦) : الحالة الإجتماعية .

المصدر : (دراسة ميدانية في منطقة الدراسة ، الباحث ، أذار ،٢٠٠١م) .

٤-مستوى التعليم :

مستوى التعليم	أقل من ثانوي	ثانوي	دبلوم	جامعي	دراسات عليا	المجموع
العدد	١٧	١٦	٦	١٠	١	٥٠
النسبة المئوية	%٣٤	%٣٢	%١٢	%٢٠	%٢	%١٠٠

جدول (٥-٧) : مستوى التعليم .

المصدر : (دراسة ميدانية في منطقة الدراسة ، الباحث ، أذار ،٢٠٠١م) .

٥-مكان السكن :

مكان السكن	داخل منطقة الدراسة	مدينة نابلس	خارج مدينة نابلس	المجموع
العدد	١٦	٢٣	١١	٥٠
النسبة المئوية	%٣٢	%٤٦	%٢٢	%١٠٠

جدول (٥-٨) : مكان السكن .

المصدر : (دراسة ميدانية في منطقة الدراسة ، الباحث ، أذار ،٢٠٠١م) .

٦-ملكية السيارة :

ملكية السيارة	أملك	لا أملك	المجموع
العدد	١٩	٣١	٥٠
النسبة المئوية	%٣٨	%٦٢	%١٠٠

جدول (٥-٩) : ملكية السيارات .

المصدر : (دراسة ميدانية في منطقة الدراسة ، الباحث ، أذار ،٢٠٠١م) .

ثانياً : معلومات حول التسوق في منطقة الوسط التجاري :

١-المدة المخصصة للتسوق :

المدة المخصصة للتسوق	ساعة	ساعتان	ثلاث ساعات	أكثر من ذلك	المجموع
العدد	٢١	٢٢	٧	٠	٥٠
النسبة المئوية	%٤٢	%٤٤	%١٤	%٠	%١٠٠

جدول (٥-١٠) : المدة المخصصة للتسوق .

المصدر : (دراسة ميدانية في منطقة الدراسة ، الباحث ، أذار ،٢٠٠١م) .

٢-الشعور بالإرتياح أثناء التسوق :

هل تشعر بالإرتياح أثناء التسوق ؟		
الإجابة	نعم	لا
العدد	١٧	٣٣
النسبة المئوية	%٣٤	%٦٦

جدول (٥-١١) : إجابات المستفتين عن شعورهم بالإرتياح أثناء التسوق .

المصدر : (دراسة ميدانية في منطقة الدراسة ، الباحث ، أذار ،٢٠٠١م) .

إذا كان الجواب لا ، السبب في ذلك يعود إلى :

أ- عدم وجود ممرات مشاة مخصصة للمتسوقين .

ب- المدة الزمنية الطويلة التي تستغرقها عملية التسوق .

ج- التلوث البيئي الناتج عن إذدحام حركة المواصلات .

د- كل ما ذكر .

هـ-أمور أخرى .

السبب في عدم الشعور بالإرتياح أثناء التسوق					
الإجابة	أ	ب	ج	د	هـ
العدد	٩	٦	٣	٣٠	٢
النسبة المئوية	%١٨	%١٢	%٦	%٦٠	%٤

جدول (٥-١٢) : أراء المستفتين عن الأسباب من وراء عدم شعورهم بالراحة أثناء التسوق .

المصدر : (دراسة ميدانية في منطقة الدراسة ، الباحث ، أذار ،٢٠٠١م) .

□ **تحليل :** يظهر من إجابات المستفتين أن غالبيتهم لا يشعرون بالإرتياح أثناء التسوق في منطقة الدراسة و يعزون أسباب ذلك إلى عدة أمور هي : عدم وجود ممرات مخصصة للمشاة ، المدة الزمنية الطويلة التي تستغرقها عملية التسوق و التلوث البيئي الناتج عن إزدحام حركة المواصلات ، لذلك يتوجب تبني إستراتيجيات تعمل على حل المشكلة الوظيفية لوسط نابلس التجاري و المتعلقة بالتسوق لأهميتها بالنسبة للزوار و المتسوقين .

٣- هل طبيعة الأسواق التجارية تلبي إحتياجاتك ؟

هل طبيعة الأسواق التجارية تلبي إحتياجاتك ؟		
الإجابة	نعم	لا
العدد	١٩	٣١
النسبة المئوية	%٣٨	%٦٢

جدول (٥-١٣) : إجابات المستفتين عن طبيعة الأسواق التجارية الحالية.

المصدر : (دراسة ميدانية في منطقة الدراسة ، الباحث ، أذار ،٢٠٠١م) .

إذا كان الجواب لا ، يمكن حل المشكلة من خلال إيجاد :

أ- مجمعات تجارية ضخمة

ب- أسواق تجارية متخصصة

ج- أسواق تجارية في أماكن معدة للمشاة فقط

د- تحسين الأسواق التجارية الحالية

هـ- أسواق مسقوفة

أراء المستفتين حول طريقة حل مشكلة الأسواق التجارية الحالية في منطقة الدراسة					
الإجابة	أ	ب	ج	د	هـ
العدد	٢٣	١٣	٨	٣	٣
النسبة المئوية	%٤٦	%٢٦	%١٦	%٦	%٦

جدول (٥-١٤) : أراء المستفتين حول طريقة حل مشكلة الأسواق التجارية الحالية في منطقة الدراسة.

المصدر : (دراسة ميدانية في منطقة الدراسة ، الباحث ، أذار ،٢٠٠١م) .

□ **تحليل :** يلاحظ من إجابات المستفتين أن نسبة ٦٢ % منهم يرون أن طبيعة الأسواق التجارية الحالية لا تلبي إحتياجاتهم و عن كيفية حل المشكلة يرى ما نسبته ٤٦ % منهم أنه يمكن إنشاء مجمعات تجارية ضخمة ، لذلك يتوجب على الدراسة أن تعمل على حل مشكلة التسوق في منطقة الوسط التجاري عن طريق إيجاد مجمعات تجارية ضخمة و أسواق تجارية متخصصة .

٤- هل المنطقة بحاجة إلى مكان للإستراحة عند الفراغ من عملية التسوق ؟

هل المنطقة بحاجة إلى مكان للإستراحة عند الفراغ من عملية التسوق ؟		
الإجابة	نعم	لا
العدد	٣٥	١٥
النسبة المئوية	%٧٠	%٣٠

جدول (٥-١٥) : إجابات المستفتين عن حاجة المنطقة إلى أماكن للإستراحة عند الفراغ من عملية التسوق.

المصدر : (دراسة ميدانية في منطقة الدراسة ، الباحث ، أذار ،٢٠٠١م) .

إذا كان الجواب نعم ، يمكن حل المشكلة من خلال :

أ- تخصيص مقاعد للجلوس في الشوارع و الساحات .

ب- تخصيص أماكن ترفيهية .

ج- أماكن خضراء للإستراحة .

د- غير ذلك .

أراء المستفتين حول طريقة حل مشكلة عدم وجود أماكن للإستراحة في منطقة الدراسة				
الإجابة	أ	ب	ج	د
العدد	٢٦	٦	١٥	٣
النسبة المئوية	%٥٢	%١٢	%٣٠	%٦

جدول (٥-١٦) : أراء المستفتين حول طريقة حل مشكلة عدم وجود أماكن للإستراحة في منطقة الدراسة.

المصدر : (دراسة ميدانية في منطقة الدراسة ، الباحث ، أذار ،٢٠٠١م) .

- **تحليل :** تحتاج منطقة الدراسة إلى أماكن للجلوس (أثاث شوارع) في الساحات و شوارع المشاة و خاصة عند الفراغ من عملية التسوق و يدعم هذا التوجة ما نسبته ٧٠ % من المستفتين .

ثالثا : معلومات حول المشاكل و الصعوبات في منطقة الوسط التجاري :

١- هل تواجه صعوبة في التوجه إلى وسط المدينة ؟

هل تواجه صعوبة في التوجه إلى وسط المدينة ؟		
الإجابة	نعم	لا
العدد	٣١	١٩
النسبة المئوية	%٦٢	%٣٨

جدول (٥-١٧) : إجابات المستفتين عن صعوبة التوجه إلى منطقة الدراسة.

المصدر : (دراسة ميدانية في منطقة الدراسة ، الباحث ، أذار ،٢٠٠١م) .

إذا كان الجواب نعم ، فهل هذه الصعوبات تتعلق بـــ :

أ- الإزدحام من المارة .

ب- كثافة حركة السير .

ج- عدم تنظيم المواصلات .

د- ضيق الشوارع و الأرصفة .

هـــ- عدم المعرفة بالمنطقة .

أراء المستفتين حول المشاكل التنظيمية في منطقة الدراسة					
الإجابة	أ	ب	ج	د	هـــ
العدد	١٤	١٨	١١	٣	٤
النسبة المئوية	%٢٨	%٣٦	%٢٢	%٦	%٨

جدول (٥-١٨) : أراء المستفتين حول المشاكل التنظيمية في منطقة الدراسة.

المصدر : (دراسة ميدانية في منطقة الدراسة ، الباحث ، أذار ،٢٠٠١م) .

□ **تحليل** : يتضح من إجابات المستفتين أن غالبيتهم يواجهون صعوبات في التوجه إلى منطقة الدراسة و تعود أسباب ذلك إلى عدم تنظيم المواصلات و كثافة حركة السير و المارة ، لذلك يجب تبني إستراتيجيات تعمل على حل مشكلة المواصلات و تضمن سهولة حركة المركبات الميكانيكية و الزوار و المتسوقين على حد سواء .

٢- إذا كنت تمتلك سيارة فهل تواجه صعوبات في إيجاد موقف ؟

هل تواجه صعوبات في إيجاد موقف لسيارتك ؟		
الإجابة	نعم	لا
العدد	٤٥	٥
النسبة المئوية	%٩٠	%١٠

جدول (٥-١٩) : إجابات المستفتين عن صعوبة إيجاد موقف لسياراتهم في منطقة الدراسة.

المصدر : (دراسة ميدانية في منطقة الدراسة ، الباحث ، أذار ،٢٠٠١م) .

إذا كان الجواب نعم ، الحل يكمن في :

أ- إيجاد مواقف فوق الأرض .

ب- إيجاد مواقف تحت الأرض .

ج- إيجاد مواقف متعددة الأدوار .

د- مواصلات عامة .

أراء المستفتين حول طريقة حل مشكلة مواقف السيارات في منطقة الدراسة				
الإجابة	أ	ب	ج	د
العدد	٨	٢١	١٨	٣
النسبة المئوية	%١٦	%٤٢	%٣٦	%٦

جدول (٥-٢٠) : أراء المستفتين حول طريقة حل مشكلة مواقف السيارات في منطقة الدراسة.

المصدر : (دراسة ميدانية في منطقة الدراسة ، الباحث ، أذار ،٢٠٠١م) .

- **تحليل** : تعاني منطقة الدراسة من مشكلة عدم توفر مواقف كافية لسيارات الزوار و المتسوقين في منطقة الدراسة ، لذلك يجب تبني إستراتيجيات تضمن إيجاد مواقف للسيارات في المخطط التطويري لوسط نابلس التجاري .

٣-هل تواجه صعوبات أثناء المشي و التسوق داخل منطقة الوسط التجاري ؟

هل تواجه صعوبات أثناء المشي و التسوق داخل منطقة الوسط التجاري ؟		
الإجابة	نعم	لا
العدد	٣٥	١٥
النسبة المئوية	%٧٠	%٣٠

جدول (٥-٢١) : إجابات المستفتين عن مواجهة الصعوبات أثناء المشي و التسوق في منطقة الدراسة.

المصدر : (دراسة ميدانية في منطقة الدراسة ، الباحث ، أذار ، ٢٠٠١م) .

إذا كان الجواب نعم ، يمكن حل هذه المشكلة عن طريق :

أ- تحويل ميدان الشهداء إلى ساحة للمشاة .

ب- تحويل جزء من ميدان الشهداء إلى ساحة للمشاة .

ج- تحويل بعض الشوارع للمشاة .

د- إبقاء الوضع على ما هو عليه مع تقييد دخول السيارات في أوقات معينة .

أراء المستفتين عن كيفية التغلب على الصعوبات التي يعانون منها أثناء المشي و التسوق في منطقة الدراسة				
الإجابة	أ	ب	ج	د
العدد	٢٥	١٠	٦	٦
النسبة المئوية	%٥٠	%٢٠	%١٢	%١٨

جدول (٥-٢٢) : أراء المستفتين عن كيفية التغلب على الصعوبات التي يعانون منها أثناء المشي و التسوق في منطقة الدراسة.

المصدر : (دراسة ميدانية في منطقة الدراسة ، الباحث ، أذار ، ٢٠٠١م) .

- **تحليل** : يعاني الزوار و المتسوقين من صعوبات أثناء المشي و التسوق في منطقة الدراسة ، لذلك يجب العمل على تخصيص ممرات و ساحات للمشاة تعمل على راحتهم .

٤- تعاني منطقة الوسط التجاري من التلوث البيئي نتيجة لإزدحام حركة المواصلات ؟

تعاني منطقة الوسط التجاري من التلوث البيئي نتيجة لإزدحام حركة المواصلات ؟		
الإجابة	نعم	لا
العدد	٣٤	١٦
النسبة المئوية	%٦٨	%٣٢

جدول (٥-٢٣) : إجابات المستفتين عن التلوث البيئي في منطقة الدراسة.

المصدر : (دراسة ميدانية في منطقة الدراسة ، الباحث ، أذار ،٢٠٠١م) .

إذا كان الجواب نعم ، يمكن التغلب على هذه المشكلة عن طريق :

أ- تقييد دخول المركبات بساعات معينة .

ب- منع دخول أنواع معينة من المركبات .

ج- منع دخول المركبات تماما .

د- منع دخول المركبات إلى منطقة ميدان الشهداء فقط .

أراء المستفتين حول طريقة حل المشكلة البيئية في منطقة الدراسة				
الإجابة	أ	ب	ج	د
العدد	٥	١٦	٣	٢٦
النسبة المئوية	%١٠	%٣٢	%٦	%٥٢

جدول (٥-٢٤) : أراء المستفتين حول طريقة حل المشكلة البيئية في منطقة الدراسة.

المصدر : (دراسة ميدانية في منطقة الدراسة ، الباحث ، أذار ،٢٠٠١م) .

- **تحليل :** تعاني منطقة الدراسة من تلوث بيئي نتيجة لإزدحام حركة المركبات و الإزعاج الصادر عن أبواق المركبات الميكانيكية ، لذلك يجب تبني إستراتيجيات تعمل على الحد من حركة المركبات الميكانيكية وتقييد دخولها إلى الأماكن المكتظة بالإضافة إلى تشجيع الناس إستخدام المواصلات العامة .

٥-المباني و الفراغات الموجودة حاليا في منطقة الوسط التجاري تعكس الوجه الحضاري لمدينة نابلس ؟

المباني و الفراغات الموجودة حاليا في منطقة الوسط التجاري تعكس الوجه الحضاري لمدينة نابلس		
الإجابة	نعم	لا
العدد	٢٠	٣٠
النسبة المئوية	٤٠%	٦٠%

جدول (٥-٢٥) : إجابات المستفتين عن طبيعة المباني و الفراغات العمرانية في منطقة الدراسة.

المصدر : (دراسة ميدانية في منطقة الدراسة ، الباحث ، أذار ، ٢٠٠١م) .

إذا كان الجواب لا ، الحل يكمن في :

أ- تحسين نوعية المباني و الفراغات .

ب- وضع معايير جديدة عند تصميم المباني و الفراغات .

ج- إعادة تأهيل الواجهات الخارجية للمباني .

د- إيجاد فراغات عمرانية ذات قيمة عالية .

أراء المستفتين عن كيفية تحسين نوعية المباني و الفراغات العمرانية في منطقة الدراسة				
الإجابة	أ	ب	ج	د
العدد	٥	١٩	٨	١٨
النسبة المئوية	١٠%	٣٨%	١٦%	٣٦%

جدول (٥-٢٦) : أراء المستفتين عن كيفية تحسين نوعية المباني و الفراغات العمرانية في منطقة الدراسة.

المصدر : (دراسة ميدانية في منطقة الدراسة ، الباحث ، أذار ، ٢٠٠١م) .

- **تحليل** : المباني و الفراغات العمرانية في منطقة الدراسة لا تعكس الوجه الحضاري لمدينة نابلس ، لذلك لا بد من وضع معايير جديدة عند تصميم المباني و الفراغات تحسن من نوعيتها و كذلك يجب تبني إستراتيجيات تعمل على تأهيل المباني القائمة و تحسين وسائل السلامة العامة فيها .

رابعا : معلومات حول الخدمات في منطقة الوسط التجاري :

١-هل تعتقد أن منطقة الوسط التجاري تفتقر إلى المباني الخدماتية ؟

هل تعتقد أن منطقة الوسط التجاري تفتقر إلى المباني الخدماتية ؟		
الإجابة	نعم	لا
العدد	٣٤	١٦
النسبة المئوية	%٦٨	%٣٢

جدول (٥-٢٧) : إجابات المستفتين عن الخدمات في منطقة الدراسة.

المصدر : (دراسة ميدانية في منطقة الدراسة ، الباحث ، أذار ،٢٠٠١م) .

إذا كان الجواب نعم ، يمكن حل المشكلة من خلال إيجاد :

أ- خدمات ترفيهية .

ب- خدمات ثقافية .

ج- خدمات إجتماعية .

د- خدمات سياحية .

هـ- كل ما ذكر .

أراء المستفتين عن حاجة منطقة الدراسة إلى الخدمات المختلفة					
الإجابة	أ	ب	ج	د	هـ
العدد	١٥	٦	١	٣	٢٥
النسبة المئوية	%٣٠	%١٢	%٢	%٦	%٥٠

جدول (٥-٢٨) : أراء المستفتين عن حاجة منطقة الدراسة إلى الخدمات المختلفة.

المصدر : (دراسة ميدانية في منطقة الدراسة ، الباحث ، أذار ،٢٠٠١م) .

- **تحليل** : تفتقر منطقة الدراسة إلى الخدمات الثقافية ، الترفيهية ، الإجتماعية و السياحية ، لذلك يجب تبني إستراتيجيات تحقق إيجاد مثل هذه الخدمات ضمن المخطط التطويري لوسط مدينة نابلس التجاري .

٢- هل تعتقد أن المنطقة بحاجة إلى المناطق الخضراء ؟

هل تعتقد أن المنطقة بحاجة إلى المناطق الخضراء؟		
الإجابة	نعم	لا
العدد	٣٩	١١
النسبة المئوية	٧٨%	٢٢%

جدول (٥-٢٩) : إجابات المستفتين عن المناطق الخضراء في منطقة الدراسة.

المصدر : (دراسة ميدانية في منطقة الدراسة ، الباحث ، أذار ،٢٠٠١م) .

إذا كان الجواب نعم ، يمكن حل المشكلة من خلال :

أ- تخصيص مساحات خضراء جديدة .

ب- تحويل جزء من ميدان الشهداء إلى مناطق خضراء .

ج- تحسين الوضع القائم .

د- غير ذلك .

أراء المستفتين حول طريقة حل مشكلة قلة المناطق الخضراء في منطقة الدراسة				
الإجابة	أ	ب	ج	د
العدد	١٩	١٨	١٠	٣
النسبة المئوية	٣٨%	٣٦%	٢٠%	٦%

جدول (٥-٣٠) : أراء المستفتين حول طريقة حل مشكلة قلة المناطق الخضراء في منطقة الدراسة.

المصدر : (دراسة ميدانية في منطقة الدراسة ، الباحث ، أذار ،٢٠٠١م) .

- **تحليل :** تعاني منطقة الدراسة من قلة توفر المناطق الخضراء ، لذلك يجب العمل على تخصيص مناطق خضراء جديدة و إتباع سياسات تشجع تشجير الأرصفة و ممرات المشاة و الجزر الفاصلة بين الشوارع .

١٥:٥ المشاكل والمعوقات التي يعاني منها وسط مدينة نابلس التجاري :

بعد إجراء مرحلة الدراسة الميدانية و تحليل منطقة الوسط التجاري في النواحي التي تم ذكرها سابقاً ، كان لا بد من إستمزاج أراء الناس المعنيين من خلال توزيع إستبان عليهم (أنظر ملحق ٢) وإجراء المقابلات (أنظر ملحق ٣) مع أشخاص لهم خبرة في مجال تخطيط المدن و الهندسة المعمارية لتحديد المشاكل و المعوقات التي يعاني منها وسط مدينة نابلس التجاري والتي تتلخص فيما يلي :

١- المشكلة الوظيفية :

و تشمل النشاط التجاري و الخدمات التي يقدمها الوسط التجاري مثل الخدمات الثقافية ، الترفيهية ، السياحية و الاجتماعية ، بالإضافة إلى نقص المرافق الصحية و قد وجد من خلال نتائج الإستبيان أن نسبة ٦٨% من المستفتين يشعرون أن المنطقة تفتقر إلى الخدمات السالفة الذكر ، كما تعاني المنطقة من سوء توزيع المباني والمؤسسات العامة و الأمثلة على ذلك كثير تم التطرق إليها في الجزء السابق .

أما بالنسبة للنشاط التجاري و التسوق حيث تعاني المنطقة من عدم وجود أسواق تجارية متخصصة لبيع البضائع تعمل على راحة المتسوقين و خدمتهم ، و قد وجد من خلال نتائج الإستبيان أن نسبة ٦٦% من المستفتين لا يشعرون براحة اثناء التسوق ويعزون ذلك إلى عدم وجود ممرات مشاة مخصصة للمتسوقين و المدة الزمنية الطويلة التي تستغرقها عملية التسوق مما يستدعي إيجاد أسواق تجارية متخصصة تعمل على راحة المتسوقين ، و هناك تنوع كبير وتناقض أحياناً في طبيعة و أنواع المحلات التجارية فعلى سبيل المثال و من خلال تحليل أنواع المحلات التجارية في شارع غرناطة وجد مشغل نجارة بجانب محل لبيع المواد الغذائية .

و في هذا السياق تقول د.إيمان العمد (رئيسة قسم العمارة-جامعة النجاح الوطنية) :

" هناك خلط واضح و عدم تخصص في الأسواق التجارية في وسط مدينة نابلس التجاري لذلك يجب العمل على إيجاد أسواق تجارية متخصصة توازي في قيمتها أسواقنا التجارية القديمة مثل الخان و ليس بالضرورة تقليد المفهوم الغربي حول الأسواق و إنما الإستفادة منه في صيغة مستمدة من تراثنا المعماري الغني " .

(مقابلة،٢٠٠١م)

٢- المشكلة البيئية :

و المتمثلة في قلة المناطق الخضراء و المناطق المفتوحة و تلوث الهواء الناتج عن حركة المركبات و تراكم النفايات و المخلفات الناتجة عن سوق الخضار و المحلات التجارية و الإزعاج الصادر عن إبواق المركبات و أصوات الباعة المتجولين ، بالإضافة إلى ذلك عدم وجود مساحات مظللة تقي المتسوقين من أشعة الشمس في فصل الصيف و الأمطار في فصل الشتاء و تفتقر المنطقة إلى أماكن للإستراحة عند الفراغ من عملية التسوق .

وحول هذا الموضوع يقول د.علي عبد الحميد (مدير مركز التخطيط-جامعة النجاح الوطنية) :
" يعاني وسط مدينة نابلس من تلوث بيئي في الهواء ناتج عن إكتظاظ حركة المركبات ، لذلك فإن المنطقة بحاجة إلى إعادة تخطيط و تنظيم حركة المواصلات أوتحويل بعض الشوارع للمشاة أو تقييد دخول المركبات بأوقات معينة " . (مقابلة،٢٠٠١م)

٣- المشكلة الجمالية :

و تتلخص في عدم وجود طابع معماري أو هوية لوسط مدينة نابلس التجاري سواء كان ذلك للمباني أو الفراغات ، و قد وجد من خلال الإستبيان أن نسبة ٦٠% من المستفتين يرون أن المباني و الفراغات في وسط مدينة نابلس التجاري لا تعكس الوجه الحضاري المشرق للمدينة و يعزى ذلك إلى عدم وجود قوانين واضحة حول الطابع المعماري و إرتفاعات المباني و طبيعة الفراغات و إفتقار المنطقة إلى الخدمات الثقافية و الإجتماعية ، لذلك يجب العمل على على إيجاد هوية معمارية للمنطقة و الإهتمام بعناصر الفن و الجمال في محيط و بيئة الوسط التجاري .

كما تعاني المنطقة أيضاً من عشوائية في وضع اللافتات و الإعلانات التجارية و الإرشادية و سوء توزيع في الإضاءة الخارجية ، و يضاف إلى ذلك فإن المباني التاريخية و التراثية المتمثلة بصبانة طوقان و واجهة البلدة القديمة المطلة على الوسط التجاري تعاني من إهمال من ناحية الحفاظ عليها و ترميمها أو إعادة إستعمالها الأمر الذي يستدعي الإهتمام بمثل هذه المباني لتكون عنصر جذب للمنطقة

٤- المشكلة التنظيمية :

و التي تتمثل في ضيق الأرصفة المخصصة للمشاة و إكتظاظ الشوارع بالمارة و المركبات و وجود العديد من مواقف سيارات الأجرة في المنطقة ، و قد وجد من خلال نتائج الإستبيان أن نسبة ٦٢% من المستفتين يجدون صعوبة في التوجه إلى وسط المدينة ويعزون ذلك إلى عدم تنظيم المواصلات و كثافة حركة السير .
بالإضافة إلى ذلك مشكلة مواقف السيارات الخاصة فقد وجد من خلال نتائج الإستبيان أن نسبة ٨٩% من المستفتين و ممن يملكون السيارات يجدون صعوبة في إيجاد موقف لسياراتهم ، بالرغم من أن بلدية نابلس قد عملت على توفير مواقف بالأجرة إلا أن هذا الحل مؤقتاً و ليس جذرياً .

و في هذا السياق تقول م.سمر الطوباسي (مهندسة التخطيط-بلدية نابلس) :
" يوجد توجه مستقبلي لدى بلدية نابلس سيتم من خلاله حل مشكلة الإزدحام عن طريق تخصيص منطقة في الوسط التجاري للمشاة و تحديد دخول السيارات بأوقات معينة مع تشجيع فكرة المواصلات العامة بحيث لا يسمح بدخول المنطقة إلا لسيارات الأجرة و الباصات على أن يتم عمل مواقف لها قريبة من مراكز التسوق "
. (مقابلة،٢٠٠١م)

٥- مشكلة ملكية الأراضي :

تعتبر هذه الظاهرة إحدى الظواهر المستعصية في فلسطين بشكل عام بالنسبة للمخططين ، و لقد أثبتت الدراسة أن معظم الأراضي الموجودة في منطقة الدراسة هي بملكية خاصة التي تشكل النسبة الأكبر و تعادل ٨٥% من مجمل الأراضي ، و يزداد الأمر تعقيداً وجود النسبة الكبيرة من الأراضي ذات الملكية الخاصة التي تستدعي إستملاكها أو إستثمارها بالإتفاق ما بين البلدية و مالكيها بما يخدم المصالح المشتركة للطرفين .

٦- مشكلة إهمال المباني التاريخية الهامة :

تعاني المباني التاريخية الهامة في منطقة الوسط التجاري من إهمال و عدم إجراء عملية صيانة و ترميم و حفاظ معماري عليها ، فمعظم هذه المباني بحالة إنشائية متردية لذلك لا بد من وضع إستراتيجيات عند التعامل معها و خصوصاً أنها تشكل الإرث الحضاري و التاريخي لمدينة نابلس .

و في هذا السياق يقول د.خيري مرعي (أستاذ مساعد في قسم الهندسة المعمارية-جامعة النجاح الوطنية) :
" المباني ليست مجرد مواد بناء بل جزء من حقيقة المجتمع و تاريخه ، فعلى أي توجه جديد لتصميم الوسط التجاري أن يأخذ هذه المباني بعين الإعتبار ، فنكران هذه المباني هو نكران للتاريخ و المجتمع ، فنحن لا نريد باريس هنا نحن نريد وسط تجاري جذاب ذات نكهة فلسطينية نابلسية بتاريخها و حاضرها الشاهد عليها دون أن ينكر " . (مقابلة،٢٠٠١م)

الفصل السادس

أهداف و إستراتيجيات تطوير وسط مدينة نابلس التجاري

الفصل السادس

أهداف و إستراتيجيات تطوير وسط مدينة نابلس التجاري

١:٦ مقدمة

٢:٦ حدود المنطقة المقترح تطويرها

٣:٦ الأهداف العامة

٤:٦ أولويات التطوير

١:٤:٦ الإستعمالات العامة للأراضي

٢:٤:٦ التخطيط الإقتصادي

٣:٤:٦ حركة المرور و سهولة الوصول إلى وسط مدينة نابلس التجاري

٤:٤:٦ الفراغات و المناطق العامة

٥:٤:٦ الخدمات الثقافية،الترفيهية و السياحية

٥:٦ تطوير مخطط إستعمالات الأراضي

١:٥:٦المنطقة المختلطة الإستعمال

٢:٥:٦ منطقة القلب التجاري

٣:٥:٦ منطقة السياحة و الأثار

٤:٥:٦ منطقة التطور العمراني المستقبلي

٦:٦ إرتفاعات المباني

٧:٦ حالة المباني

٨:٦ المخطط الرئيسي لإعادة تطوير وسط مدينة نابلس التجاري

١:٦ مقدمة :

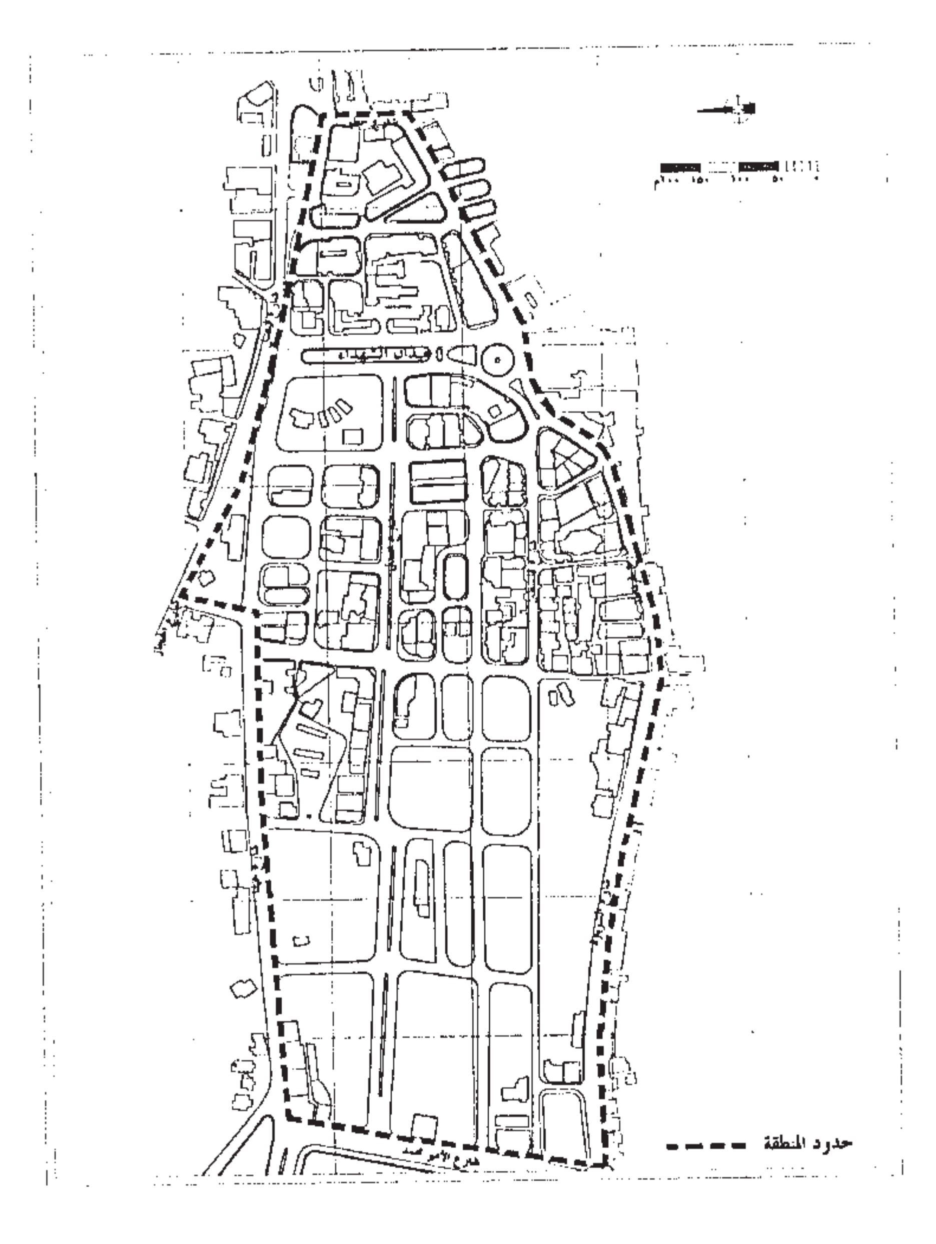
تأتي عملية إعادة تخطيط و تأهيل وسط مدينة نابلس التجاري (CBD) بعد مراحل عدة سبقتها تم من خلالهـا تحديد المشاكل و المعوقات التي يعاني منها هذا الوسط و ذلك عن طريق الإنتقال إلى قلب الموقع و إجراء الدراسـة الميدانية التي شملت نواحي مختلفة تم التطرق إليها بالفصل الخامس بالإضافة إلى إجراء المقابلات مع شخصيات لهـا خبرة في ميدان تخطيط المدن و توزيع الإستبيان على عينة عشوائية شملت سكان و زوار المنطقة على إختلاف فئـاتهم العمرية ، و خلصت الدراسة إلى أن المنطقة بحاجة إلى إعادة تطوير و تأهيل الهدف الرئيسي منها هو الإرتقاء بقلـب مدينة نابلس التجاري و النهوض بالمستوى الإجتماعي و الإقتصادي و تحسين البيئة العمرانية عـن طريـق إيجـاد فراغات عمرانية ذات قيمة عالية و مساحات خضراء جديدة تشكل متنفس للمنطقة ، و كذلك تنظيـم حركـة المواصلات و تقليل الأضرار البيئية الناتجة عنها عن طريق الحد من حركة المواصلات الخاصة ، تشجيع المواصـلات العامة ، عمل ممرات للمشاة و توفير مواقف للسيارات ، و فيما يتعلق بالمباني التاريخية الهامة المحيطة بالمنطقة فقـد تم رسم سياسات و توصيات من أجل إعادة إستعمالها أو تأهيلها أو ترميمها

و من أجل تحقيق هذه الأهداف لا بد من وضع إستراتيجيات تساعد على حل المشاكل التي يعاني منها وسـط مدينة نابلس التجاري و من هذه الإستراتيجيات الإزالة و الإحلال التي تطبق على المباني المتردية ، الحفـاظ علـى المباني التاريخية ، الإنشاء و التجديد التي تطبق على المناطق المبنية و الشوارع و إستراتيجية إعادة الإستعمال المتوافـق للمباني .

و سوف توضع هذه الإستراتيجيات لتستجيب للأهداف التي وضعت للخطة المقترحة لتطوير و أعـادة تـأهيل وسط مدينة نابلس التجاري و التي سوف نفرض لها هذا الفصل .

٢:٦ حدود المنطقة المقترح تطويرها :

تبلغ مساحة المنطقة المقترح تطويرها حوالي (٢٨٠٠،٠٠٠م٢) ، يحدها من الشرق شارع حطين وشارع الأمير محمد غرباً و شارع فيصل حتى شارع الحجاز شمالاً و شارع الشويترة و غرناطة حتى شارع حطين جنوبا (أنظر شكل (٦-١)).



شكل (٦-١) : حدود المنطقة المقترح تطويرها .

المصدر : (الخارطة الأساس ، بلدية نابلس)

٣:٦ الأهداف العامة :

تسعى الدراسة إلى وضع إستراتيجيات لتوجيه التخطيط في المنطقة و حل المشاكل التي تعاني منها من خلال تنظيم الوظائف الموجودة و إيجاد مناطق للمشاة و مناطق خضراء و مساحات مفتوحة و مناطق ثقافية و إجتماعية .

الهدف الرئيسي : " تطوير وسط مدينة نابلس التجاري ليصبح أكثر فاعلية ، و أكثر جذباً ، و سهل الوصول وأن يصبح أكثر إستجابة لمتطلبات التطور المستقبلية ".

و يمكن تلخيص الأهداف الموضوعة لتحقيق هذه الإستراتيجيات بالنقاط التالية :

- تنظيم حركة المواصلات (أي إدارة عملية المواصلات) من خلال العمل على توفير مواقف سيارات ، محطات باصات ، تخصيص ممرات للمشاة و تقليل التأثيرات الناتجة عن إزدحام الحركة المرورية من تلوث الهواء و الإزعاج .
- تحسين البيئة العمرانية من مباني و فراغات عن طريق توفير مساحات مفتوحة ، خضراء و تحسين الواجهات الخارجية للمباني ، وكذلك إيجاد معايير تصميمية للمباني و الفراغات تعمل على جذب الزوار و المتسوقين و تسهل حركتهم .
- الحفاظ على المباني التاريخية عن طريق وضع سياسات لترميمها و صيانتها أو الحفاظ عليها أو إعادة إستعمالها وفق معايير خاصة ناتجة عن حاجة المنطقة لإستعمالات جديدة
- ملائمة الإستخدامات الموجودة في هذه المنطقة من سكنية ، تجارية ، سياحية ، ترفيهية ، و ثقافية لوضعها في تركيبة تعكس الوجه المشرق للمدينة مع إمكانية إيجاد إستخدامات جديدة .
- تحسين مستوى أداء النشاط الإقتصادي عن طريق إنشاء مجمعات تجارية متخصصة و ضخمة .
- الإهتمام بالفن و أثاث الشوارع في محيط الوسط التجاري .
- إيجاد ألية في التعامل مع ملكية الأراضي تضمن توعية الناس و تشجيعهم على إستثمار أراضيهم وخاصة و أن معظم أراضي منطقة الوسط التجاري بملكية خاصة .
- تشجيع التطور العمراني بإتجاه الغرب (بإتجاه شارع سفيان) لتخفيف الضغط على منطقة ميدان الشهداء .
- الإهتمام بالمشاة و توفير وسائل الراحة و الأمان لهم و إيجاد عناصر تعمل على جذبهم إلى منطقة الوسط التجاري .

٤:٦ أولويات التطوير :

بعد أن تم تحديد المشاكل و المعوقات التي يعاني منها وسط مدينة نابلس التجاري تم وضع الأهداف العامة و إرتأت الدراسة إلى تحديد أولويات التطوير لمنطقة الدراسة التي إرتكزت على الأهداف العامة بحيث أن كل أولوية تقوم على هدف أو عدة أهداف و إستراتيجيات لتحقيق هذه الأهداف و فيما يلي أولويات التطوير المقترحة لوسط مدينة نابلس التجاري :

١:٤:٦ الإستعمالات العامة للأراضي :

إن إستراتيجية تطوير إستعمالات الأراضي المقترحة في وسط مدينة نابلس التجاري تقوم على أساس قواعد قابلة للتطبيق لتحسين الإستعمالات العامة للأراضي .

الهدف الأول : رفع مستوى البيئة العمرانية في الوسط التجاري لجعل التسوق أكثر راحةً و متعةً و إشراك الناس في النشاطات المختلفة في الأماكن العامة .

الإستراتيجيات المتبعة :

- تشجيع الإستعمال المختلط (Mixed Uses) في وسط مدينة نابلس التجاري من خلال خلق ساحة في ميدان الشهداء فيها نشاطات مختلطة الإستعمال .
- إيجاد معايير تصميمية تضمن تطوير واجهات و أرصفة المحلات التجارية لتعمل على جذب الزوار و المتسوقين للمنطقة و تحقق مايلي :.
  - تسمية و ترقيم الشوارع .
  - إستخدام اللافتات التجارية بطريقة مناسبة .
  - تطوير و توحيد نظام المظلات على أرصفة الشوارع .
  - تشجير الأرصفة و إستخدام المنحوتات الفنية إن أمكن .
- العمل على تطوير و تحسين شبكة الشوارع القائمة و عمل ممرات محمية للمشاة .
- تحسين و تطوير الطراز و الشكل المعماري للمباني و الفراغات ليصبح مميزاً و معبراً عن مدينة نابلس بما تحويه من تراث و تاريخ و عمارة تقليدية .
- تطوير العلامات المميزة لتصبح أكثر شهرةً و وضوحاً .

الهدف الثاني : تشجيع و إشراك المستثمرين ، أصحاب العقارات و رؤوس الأموال في عملية التطوير .

الإستراتيجية المتبعة :

- المساهمة في عملية التطوير عن طريق تحسين و تطوير الأراضي المتاحة و الفارغة لعمل مشاريع إستثمارية و مشتركة مثل المجمعات التجارية الضخمة و مواقف السيارات و غيرها .

٢:٤:٦ التخطيط الإقتصادي:

الهدف الثالث : المحافظة و تعزيز النشاطات و الفعاليات الإقتصادية و إستمراريتها في وسط مدينة نابلس التجاري .

الإستراتجية المتبعة :

- تبني إستراتجية في التعامل مع إستعمالات الأراضي على المدى البعيد تقر بشراكة قطاعات واسعة في عملية التخطيط ومنها المؤسسات العامة ، الخدمات المجتمعية تجارة التجزئة و الجملة مما يسهم في تطوير الوسط التجاري .

٣:٤:٦ حركة المرور و سهولة الوصول إلى وسط مدينة نابلس التجاري :

الهدف الرابع : التطوير يجب أن يتلائم و شبكة الشوارع القائمة و يراعي حركة المرور و سهولتها سواء كان ذلك للمشاة أو للمركبات الميكانيكية .

الإستراتيجيات المتبعة :

- تطوير إستراتيجية نظام المرور و سهولة الوصول (Access & Mobility Strategy) إلى وسط مدينة نابلس التجاري بطريقة تضمن ما يلي :
  - تشجيع المواصلات العامة في محيط و خارج منطقة الوسط التجاري .
  - عمل ممرات ملائمة للمشاة .
  - تقييد دخول السيارات الخاصة إلى منطقة الوسط التجاري و إقتصار ذلك على سيارات الإجرة و الباصات (Park & Ride System) .
  - عمل مواقف متعددة الأدوار لسيارات الأجرة و الباصات قريبة من منطقة ميدان الشهداء .

- عمل مواقف متعددة الأدوار للسيارات الخاصة ضمن المباني الجديدة ضمن شـــروط و مواصفـــات خاصة تضمن شروط السلامة العامة و لا يشترط أن تكون قريبة مـــن منطقـــة ميـــدان الشـــهداء لأن المواصلات العامة تفي بالغرض .

- تحسين شبكة المواصلات القائمة في وسط مدينة نابلس التجاري ضمن إستراتيجية تحقق :
  - ممرات للمشاة .
  - ممرات مشاة لذوي الإحتياجات الخاصة .
  - تصنيف واضح للشوارع (شوارع مشاة ، شوراع لأنواع معينة من المركبات و شوارع يسمح السير بها في أوقات معينة).
- إتباع نظام السلامة و الأمان و حماية البيئة في محيط الوسط التجاري من خلال :
  - إنارة مواقف السيارات بطريقة ملائمة و تزويدها بوسائل السلامة العامة .
  - تقييد دخول السيارات الخاصة و منع دخول السيارات التجارية لتقليل الأضرار البيئية الناتجة عنها من تلوث للهواء و الإزعاج .
- على المدى القصير تشجيع نظام توقف السيارات بجانب الأرصفـــة (On-Street Car Parking) لفـــترة قصيرة، أما على المدى البعيد :
  - عمل نظام مواقف متعددة الأدوار أو تحت الأرض .
  - توفير مواقف سيارت ملائمة في المباني الجديدة .

٦:٤:٤ الفراغات و المناطق العامة :

الهدف الخامس : توفير أماكن مناسبة للزوار و المتسوقين لقضاء أوقات الفراغ عند الإنتهاء من عملية التسوق.

الإستراتيجيات المتبعة :

- تشجيع و تطوير فكرة ممرات المشاة عن طريق إيجاد ممرات للمشاة و مناطق خاصة بهـــم و أمـــاكن خضـــراء للإستراحة.
- إتباع سياسات و توجهات عامة في عملية تصميم المباني تساهم في تعزيز و تطوير العلامات المميزة .
- تشجيع عملية الإستثمار في وسط مدينة نابلس التجاري لإنشاء بنى تحتية حديدة لها علاقة بتطوير الفراغـــات العامة و المناطق الخضراء .

الهدف االسادس : تحسين و تطوير طراز و شكل المباني ليصبح تصميمها أكثر إستجابة لمتطلبات الفراغات و الشوارع المحيطة و أكثر تفاعلاً مع التراث و العمارة المحلية و ظروف البيئة و المناخ .

الإستراتيجيات المتبعة :

- إتباع توجيهات و إرشادات عامة عند عملية تصميم المباني و الفراغات و التي تحافظ على وضوح النسيج العمراني لوسط مدينة نابلس التجاري ضمن ظروف ملائمة تضمن ما يلي :
  - إتباع نظام لترقيم و عنونة الشوارع و المباني .
  - إتباع نظام موحد و مميز للافتات و لوحات الإعلانات التجارية .
  - حماية ممرات المشاة من العوامل الجوية .
  - تطوير الطراز المعماري ليصبح أكثر مميزاً و إستجابةً لظروف العمارة المحلية و المناخ .
  - تطوير و تحسين العلامات المميزة لتصبح أكثر وضوحاً .
  - إيجاد عناصر جذب للزوار و المتسوقين و منها : ممرات المشاة ، المناطق الخضراء و إستخدام أثاث الشوارع بطريقة مميزة .
  - عمل مواقف للسيارات في المباني الجديدة .
- إن عملية التطوير للمنطقة ستطبق من خلال إرشادات و توجيهات عامة لعملية تصميم المباني و الفراغات لترقى بالطراز المعماري و تضفي صفات مميزة على المناطق المختلفة في وسط مدينة نابلس التجاري .
- إن عملية التطوير يجب أن تقوي الربط البصري و الفيزيائي مع البلدة القديمة لمدينة نابلس لأنها ما تزال تشكل مركزاً تجارياً و عمرانياً هاماً .
- إتباع سياسات عامة في عملية تحديد إرتفاعات المباني تضمن وضوح خط الأفق (Sky Line) و الرؤية البصرية المريحة .

٦:٤:٥ الخدمات الثقافية ، الترفيهية و السياحية :

الهدف السابع : التركيز على إيجاد خدمات ثقافية ، ترفيهية و سياحية جديدة والعمل على تقوية ورفع مستوى علاقة النسيج العمراني لوسط مدينة نابلس التجاري مع البلدة القديمة.

الإستراتيجيات المتبعة :

- إنشاء خدمات ثقافية ، ترفيهية و سياحية في مخطط إعادة تطوير و تأهيل وسط مدينة نابلس التجاري للزوار من المنطقة و المدن المجاورة .

- إتباع سياسة الحفاظ و الترميم و الصيانة للمباني التاريخية و الأثرية الهامة و إعادة إستعمالاتها إلى إستعمالات أخرى ثقافية أو ترفيهية أو سياحية وفق دراسة معمقة للمبنى المراد إعادة إستعماله قبل تحويله لأي إستعمال جديد.
- إعادة تأهيل مدرج سباق الخيل الروماني و ربطه مع بقية الأثار الرومانية الأخرى الموجودة في المنطقة .

الهدف الثامن : عمل ممرات للمشاة تربط ما بين المناطق الترفيهية و السياحية و تصل إليها بسهولة و راحة .

الإستراتيجيات المتبعة :

- رفع مستوى و تقوية ممر المشاة على طول واجهة البلدة القديمة المطلة على الوسط التجاري لمدينة نابلس .
- إبراز و تطوير مداخل البلدة القديمة الموجودة في منطقة الوسط التجاري .
- عمل مخطط سياحي لوسط مدينة نابلس التجاري يبرز مواقع الأثار و المعالم البارزة و مراحل تطور المدينة .

الهدف التاسع : إشراك الناس في النشاطات المتنوعة الثقافية و الترفيهية و المناسبات الوطنية في الساحة المقترحة في ميدان الشهداء .

الإستراتيجيات المتبعة :

- إيجاد خدمات ترفيهية و ثقافية في الساحة المقترحة في ميدان الشهداء لتعمل على جمع الناس في المناسبات العامة و الأعياد .
- تجنيد الأموال اللازمة لتطوير الساحة و التي تشكل متنفساً لمدينة نابلس .
- التوعية المستمرة للناس لأهمية وجود الساحة في وسط مدينة نابلس التجاري و إشراكهم في إختيار العناصر التي يجب أن تتوفر في الساحة المقترحة.

٥:٦ تطوير مخطط إستعمالات الأراضي :

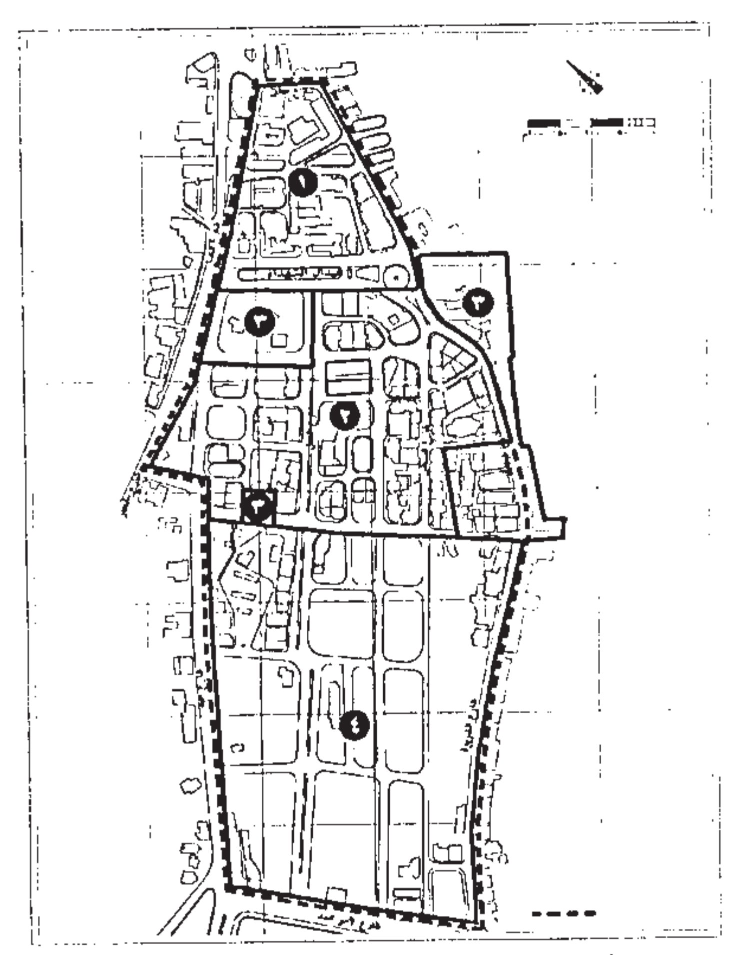
من أجل تطوير المخطط العام لإستعمالات الأراضي في وسط مدينة نابلس التجاري يوصي بعمل عدة إجراءات من بينها عمل مخطط لإستعمالات الأراضي يقسم المنطقة إلى أربعة قطاعات توزع فيه النشاطات المختلفة بطريقة منظمة و مدروسة وفقاً لإحتياجات المنطقة ، و من أجل تحقيق ذلك و بناءً على المراحل التي سبقت يوصي بتقسيم مخطط إستعمالات الأراضي إلى أربعة مناطق (كما هو موضحاً على شكل (٦-٢)) وهي :

١-المنطقة المختلطة الإستعمال .

٢-منطقة القلب التجاري .

٣-منطقة السياحة و الأثار .

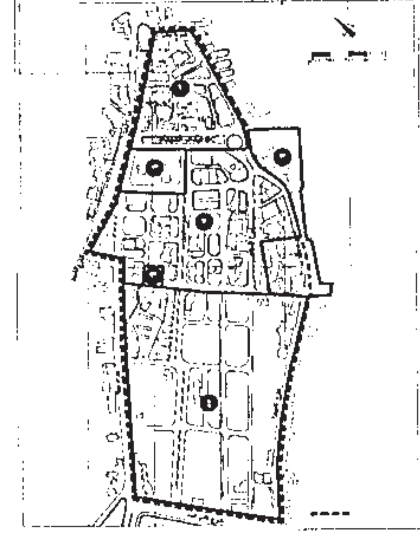
٤-منطقة التطور المستقبلي .



شكل (٦-٢) : مخطط إستعمالات الأراضي المقترح .

٦:٥:١المنطقة المختلطة الإستعمال :

الهدف الرئيسي من هذه المنطقة هو جعل قلب مدينة نابلس التجاري أكثر حيوية و أكثر جذباً و يعج بالنشاطات المختلفة و المتنوعة لجعل الزوار أكثر إندماجاً في الوسط التجاري ، و تقع المنطقة المقترحة في ميدان الشهداء التي توصي الدراسة بتحويلها إلى ميدان عام و ساحة للمشاة إلى جانب توفير خدمات ترفيهية و مناطق خضراء بمحاذاتها . كما توصي الدراسة بعمل مبنى للبلدية بشكل مميز في محيط الميدان العام المقترح مما يسهم في تطوير و إحياء المنطقة و يمكن إستعراض الإستعمالات التي توصي لها الدراسة و هي كالتالي :



شكل (٦-٣) : حدود المنطقة المختلطة الاستعمال .

- ساحة و ميدان عام .
- مبنى بلدية ، مركز شرطة و محطة أطفائية .
- مركز إجتماعي .
- مركز ديني (مسجد) .
- مركز ترفيهي .

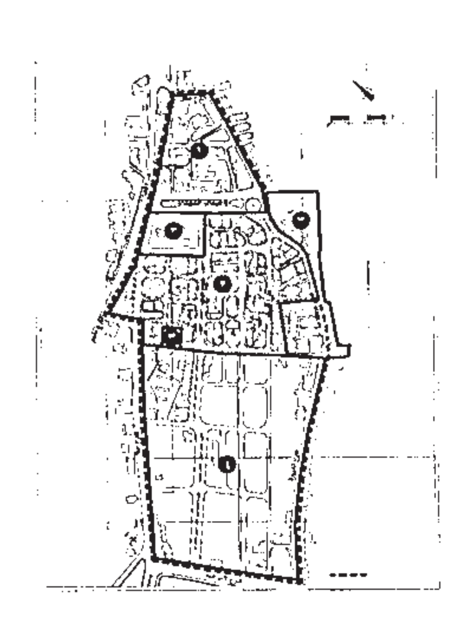
- إستعمالات ثقافية :
  - مكتبة عامة .
  - متحف .
  - مركز ثقافي .
- مواصلات عامة و خدمات :
  - مواقف سيارات متعددة الأدوار .
  - مكاتب تكسيات .
  - مكاتب تأجير سيارات .
  - محطات باصات و سيارات أجرة .
- إستعمالات إدارية و مكتبية :
  - مكاتب حكومية .
  - عيادات صحية .
  - مراكز كمبيوتر .

- وكالات سياحة و سفر .
- مكاتب عقارات و تأمين .

- نشاطات تجارية :
  - مجمعات تجارية ضخمة (Malls) .
  - أكشاك صغيرة ضمن تصميم مميز و موحد و تكون على أطراف الساحة المقترحة .
  - حوانيت هدايا و حرف يدوية .
  - مطاعم و مقاهي .

٢:٥:٦ منطقة القلب التجاري :

الهدف الرئيسي من إيجاد هذه المنطقة هو حماية النشاطات التجارية القائمة و تدعيمها بنشاطات أخرى جديدة تجعل الطابع التجاري في وسط مدينة نابلس مسيطراً لكون هذه المنطقة تقع في مركز هذا الوسط ، النشاطات التجارية الجديدة يجب أن تعمل على جذب الزوار و المتسوقين و تلبي إحتياجاتهم فقد وجد من خلال الدراسة الميدانية السابقة و من خلال نتائج الإستبيان أن طبيعة الأسواق التجارية لا تلبي إحتياجات نسبة ٦٢% من المستفتين ، لذلك فإن تطوير هذه المنطقة سوف يعمل على تحسين الأسواق التجارية الحالية و إنشاء مجمعات تجارية ضخمة و أسواق تجارية متخصصة.



شكل (٦-٤) : حدود منطقة القلب التجاري .

و يمكن تلخيص الأهداف من إيجاد هذه المنطقة بالنقاط التالية :

- تقوية النشاطات التجارية القائمة و تطويرها .
- إنشاء نشاطات تجارية جديدة في قلب مدينة نابلس التجاري .
- عمل ممرات مشاة تجذب الزوار و المتسوقين لهذه المنطقة .
- الربط بين هذه المنطقة و المنطقة السياحية و الأثرية المقترحة بواسطة ممرات مشاة .

الإستعمالات الموصى بها حسب موقعها في الطوابق فهي كما في الجدول التالي :

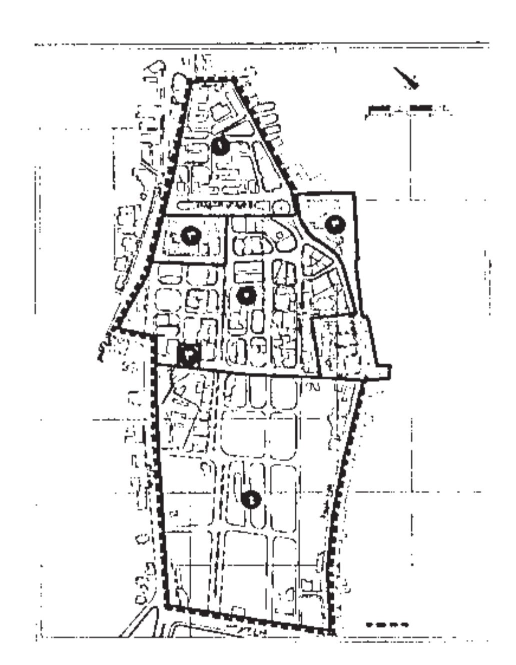
جدول (٦-١) : الإستعمالات الموصى وموقعها بالنسبة للطوابق في منطقة القلب التجاري .

الإستعمال	الطابق
مراكز تسوق	أي طابق
مواد غذائية و تموينية	الأرضي
مطاعم	الأرضي
مقاهي و أماكن للإستراحة	الطوابق العليا
دكاكين متنوعة	الأرضي
مكاتب إدارية	الطوابق المتوسطة
شقق سكنية	الطوابق العليا
شقق ضيافة (فندقية)	الطوابق العليا

و يشار هنا إلى ضرورة الفصل في المداخل و المصاعد بين النشاطات الواردة أعلاه و خصوصاً للسكن تجنباً لحدوث مشاكل إجتماعية في قلب المدينة .

٣:٥:٦ منطقة السياحة و الأثار :

الهدف من هذه المنطقة هو حماية الأثار الموجودة في منطقة وسط مدينة نابلس التجاري وإعادة تأهيلها و أهمها مدرج سباق الخيل الروماني وكذلك تطوير واجهة و مداخل البلدة القديمة المطلة على الوسط التجاري و بالتالي ربطها و تقوية علاقتها مع الوسط التجاري من خلال التوصية بتطبيق سياسة الحفاظ و الترميم و إعادة الإستعمال على المباني الموجودة في المنطقة و المشار إليها في شكل (٦-٥) .



شكل (٦-٥) : حدود منطقة السياحة و الأثار .

إن وجود الساحة المقترحة بالقرب من منطقة السياحة و الأثار يسهل عملية تطويرها لأن الساحة تشكل منطقة عازلة بين البلدة القديمة و المنطقة مختلطة الإستعمال وهنا تبرز أهمية وجود الساحة أوالميدان ، كما يوصى بعمل ممرات مشاة في هذه المنطقة تربط بين المناطق السياحية و الأثرية الموضحة في شكل (٦-٥) و تدعيمها بخدمات ترفيهية و ثقافية و سياحية .

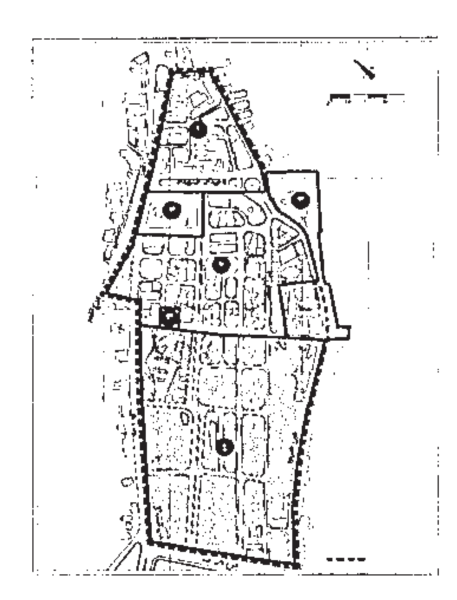
إن وجود هذه المنطقة بالقرب من منطقة القلب التجاري يسهل من عملية التسوق و يجعلها أكثر جذباً لذلك يجب الإهتمام بهذه المنطقة و ترميمها لما تشكله من أهمية لتراث و تاريخ مدينة نابلس و تبرز الحاجة هنا أيضاً في الربط بين المواقع الأثرية و إعادة تأهيلها وتطويرها و من أهمها مدرج سباق الخيل الروماني و واجهة البلدة القديمة المطلة على الوسط التجاري .

الإستعمالات الموصى بها في هذه المنطقة كما يلي :

- متحف أثار .
- محلات حرف يدوية .
- مركز ثقافي و تراثي .
- مركز ضيافة .
- مركز إستعلامات و إرشاد سياحي .
- مطاعم تقليدية للأكلات الشعبية الفلسطينية .
- مقاهي و أماكن للإستراحة .

٤:٥:٦ منطقة التطور العمراني المستقبلي :

الهدف من إيجاد هذه المنطقة هو توجيه التطور العمراني المستقبلي بإتجاه الغرب (إمتداد شارع سفيان) و ذلك لتخفيف الضغط على منطقة القلب التجاري ، إن إمكانية تطوير منطقة الوسط التجاري على المدى الطويل تقع في هذه المنطقة كون معظم الأراضي الفارغة تقع فيها و بالتالي تسهل عملية التطوير ، لذلك توصي الدراسة بعمل مجمعات تجارية ضخمة في هذه المنطقة تحتوي على مواقف للسيارات على المدى الطويل و إحياء الشوارع الموجودة فيها لجعلها اكثر حيوية و نشاطاً من خلال عمل مقاهي و أماكن للإستراحة على أرصفة المشاة .



شكل (٦-٦) : حدود منطقة التطور المستقبلي .

كما يوصى بعمل مجمع للباصات و سيارات الأجرة لسكان الأحياء و القرى الغربية في مدينة نابلس ، أما الإستعمالات الأخرى الموصى بها فهي كالتالي :

- مجمعات تجارية ضخمة و أسواق تجارية متخصصة .
- مقاهي و أماكن للإستراحة .
- ساحة عامة فرعية .
- خدمات ترفيهية و ثقافية .
- مجمع للباصات و سيارات الأجرة .

٦:٦ إرتفاعات المباني :

من خلال عملية التحليل لإرتفاعات المباني ،وجد أن عملية التدرج في الإرتفاعات ليست موجـودة في منطقة الدراسة و ذلك لعشوائية البناء و عدم وجود تقسيم واضح لمخطط وسط مدينة نابلس التجاري يحـدد إرتفاعات المباني ، فمركز المدينة يجب أن يكون بؤرة واضحة و محددة و محاطة بالبنايات العالية حتى نستطيع رؤية خط الأفـق بوضوح و لتحقيق ذلك لا بد من وجود إستراتيجيات تضمن ذلك .

الهدف الأول : تحقيق التدرج في إرتفاعات المباني في وسط مدينة نابلس التجاري .

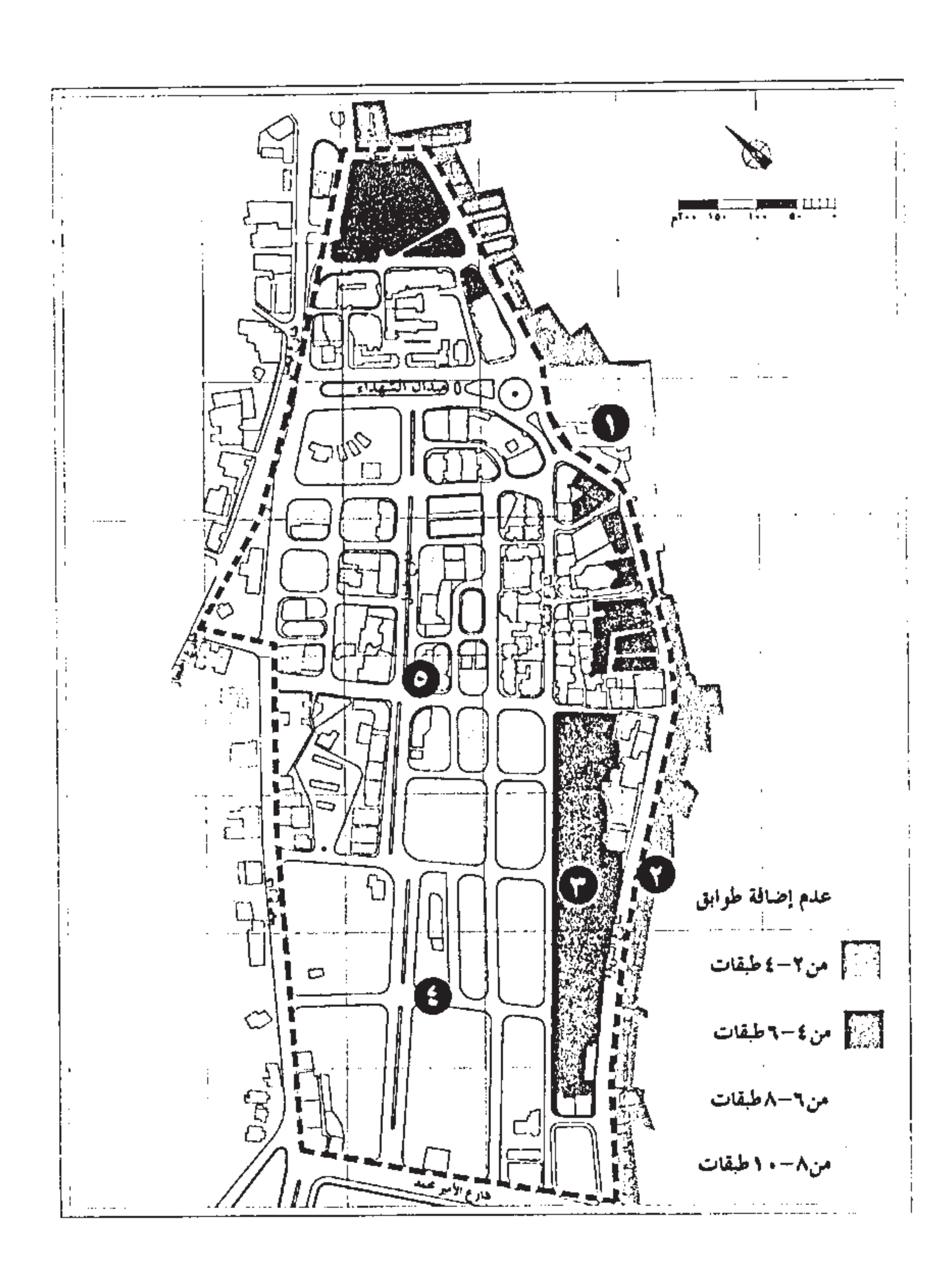
الإستراتيجيات المتبعة :

- عمل مخطط يقسم فيه الوسط التجاري إلى أربعة مناطق تحدد فيه إرتفاعات المباني في كل منطقة على حـدى بطريقة تحقق التدرج في الإرتفاعات شكل (٦-٧) .
- تحويل منطقة القلب التجاري إلى بؤرة واضحة ومحددة حتى يتم رؤية خط الأفق (Sky Line) بوضوح .
- تشجيع الإمتداد العمراني العمودي في منطقة الوسط التجاري و زيادة الإرتفاع العمودي في منطقـة القلب التجاري .

الهدف الثاني : حماية منطقة السياحة و الآثار و بالأخص واجهة البلدة القديمة .

الإستراتيجيات المتبعة :

- التوصية بعدم إضافة طوابق فوق المباني التاريخية الهامة في وسط مدينة نابلس التجاري .
- تقليل إرتفاعات المباني المحيطة بالمباني التاريخية الهامة .
- عمل منطقة عازلة (الساحة) أمام واجهة البلدة القديمة المطلة على وسط مدينة نابلس التجاري .
- إزالة الإضافات الحديثة عن المباني التاريخية القديمة و الهامة .



شكل (٦-٧) : إرتفاعات المباني في منطقة الدراسة .

٦:٧ حالة المباني :

بعد دراسة و تحليل حالة المباني الإنشائية في منطقة الدراسة تم تحديد الأهداف و الإستراتيجيات التي ستطبق عليها ، و قد قسمت هذه المباني بناء على حالتها الإنشائية إلى ثلاثة أصناف و هي شكل (٦-٨) :

الصنف الأول : المباني التاريخية الهامة ذات الحالة المتردية و قد تم تحديدها بناء على سنوات تشييدها و طابعها المعماري و طبيعة و مواد البناء .

الإستراتيجيات المتبعة :

- الحفاظ المعماري لهذه المباني و توثيقها من قبل جهات عدة حكومية ، رسمية و أكاديمية و ذلك لتحديد الأولويات اللازمة عند التعامل معها .
- إستراتيجية الترميم و الصيانة و ذلك للحفاظ على هذه المباني من الهدم و الإزالة .
- إستراتيجية إعادة الإستعمال لبعض المباني و فقا لإحتياجات الوسط التجاري لمدينة نابلس و بناء على دراسات معمقة ، و على سبيل المثال تحويل بعض المباني إلى إستعمالات ثقافية يفتقر إليها الوسط التجاري .
- التوصية بعدم إضافة أجزاء جديدة و إزالة الإضافات الحديثة عن هذه المباني

الصنف الثاني : المباني ذات الحالة الإنشائية المتردية و التي تم تحديدها وفق الظروف التي ذكرت سابقا في الفصل الخامس .

الإستراتيجيات المتبعة :

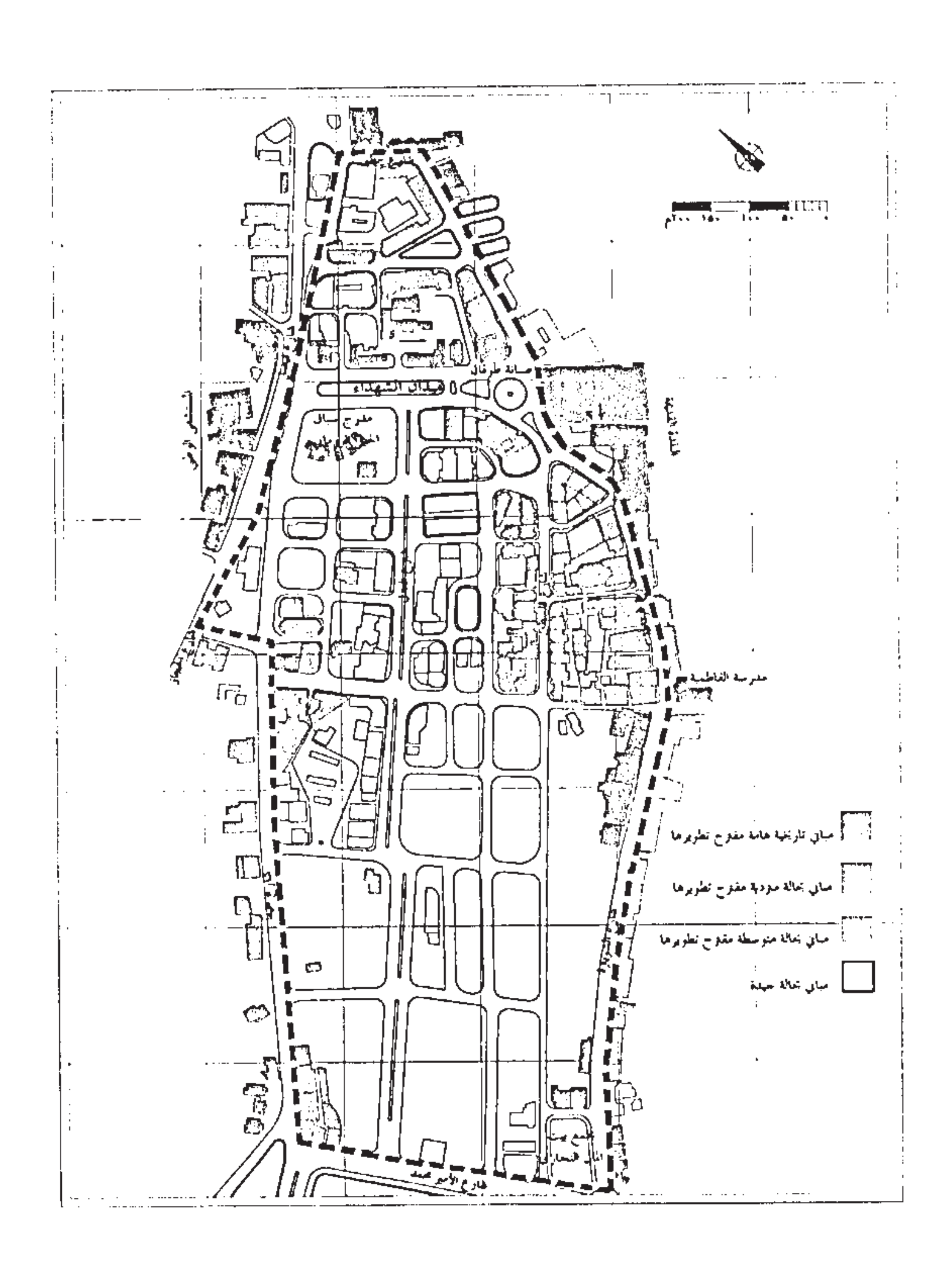
- على المدى القصير تطوير هذه المباني من عدة نواحي :
  - تطوير و تحسين الواجهات الخارجية كترميم الواجهات الحجرية و طراشة الواجهات الخرسانية .
  - تقوية مداخل المباني و فصل مداخل المكاتب و المحلات التجارية عن مداخل السكن .
  - الإهتمام بسلالم الأدراج و المصاعد و تحسينها .
  - الإهتمام بوسائل السلامة العامة و البيئة .
  - توعية الناس عن طريق الندوات و المحاضرات عن أهمية تطوير الوسط التجاري لمدينة نابلس و ما يتطلبه ذلك من قرارات هامة تتعلق بتحسين المباني و تطويرها .
- على المدى المتوسط و البعيد :
  - التوصية بإزالة المباني ذات الحالة المتردية .
  - إحلال مباني أو خدمات جديدة مكان المباني المزالة .

- تجنيد الأموال اللازمة لتعويض المتضررين من عملية الإزالة .
- يتطلب قرار الإزالة وجود قوى مركزية قادرة على إتخاذ قرار الإزالة و تضمن تنفيذه .
- تشجيع أصحاب المباني ذات الحالة المتردية على عملية إعادة إحياء مبانيهم .

الصنف الثالث : المباني ذات الحالة الإنشائية المتوسطة و الجيدة و تشكل النسبة الأكبر من المباني في منطقة الدراسة .

الإستراتيجيات المتبعة :

- تطوير و تحسين الواجهات الخارجية للمباني :
  - تقوية مداخل البنايات .
  - الإهتمام بوسائل الأمان و السلامة العامة في سلالم الأدراج و المصاعد .
  - الصيانة الدورية للمباني .
  - عمل نظام ترقيم و تسمية للمباني .
  - إعادة تنظيم اللافتات التجارية و اللوحات الدعائية على واجهات المباني بطريقة مدروسة .



شكل (٦-٨) : المباني التي يمكن تطويرها في وسط مدينة نابلس التجاري .

٨:٦ المخطط الرئيسي لإعادة تطوير وسط مدينة نابلس التجاري :

الهدف الرئيسي من مخطط تطوير وسط نابلس التجاري هو جعله أكثر حيوية و أكثر جذباً و يعج بالنشـــاطات المختلفة و المتنوعة لجعل الزوار و المتسوقين أكثر إندماجاً في الوسط التجاري و يتطلب ذلك تطبيق إســـتراتيجيات تشجع الوظيفة المختلطة متضمناً ساحات و ممرات للمشاة و شوارع تجارية وخدمات ترفيهية و ثقافية و لكن يجـب التذكير بأن الإستراتيجيات و الأليات اللازمة لتطوير وسط نابلس التجاري ستكون بجهد مشترك بين القطاع العـام و الخاص إضافة للموسسات غير الحكومية ويتطلب ذلك دعم الأهالي .

▫ الرؤية :

تشجيع الوظيفة المختلطة (ثقافي ، سكني ، تجاري ، حكومي و سياحي) متضمنا فراغات مفتوحة و مـــيزات ترفيهية و سياحية ، و الحفاظ المعماري على التراث التاريخي لمدينة نابلس ، و إيجاد سوق باعة تجاري بطول شـــارع سفيان .

▫ التحديات :

- قلة وضعف فرص الإستثمار نظرا للظروف السياسية غير المســـتقرة و حصـــار الإحتـــلال الإســـرائيلي الإقتصادي للمدن الفلسطينية نتيجة إنتفاضة الأقصى التي بدأت في ٢٠٠١/٩/٢٩ م.
- معظم الأراضي الموجودة في منطقة الوسط التجاري بملكية خاصة مما يصعب من عملية التطوير .
- إتخاذ القرارات الهامة مثل إزالة المباني الرديئة بحاجة إلى قوى مركزية لإتخاذ و تنفيذ هذه القرارات .
- البحث عن مصادر التمويل اللازم لعملية التطوير في وسط مدينة نابلس التجاري .

▫ إستراتيجيات تطوير مخطط الوسط التجاري :

تعتمد إستراتيجيات تطوير مخطط الوسط التجاري على ما تم تحديده سابقا مـــن أهـــداف وإســـتراتيجيات في أولويات التطوير و المتضمنة تقسيم إستعمالات الأراضي وسهولة الوصول إلى منطقة الوسط التجاري والفراغـات و المناطق العامة و الخدمات الثقافية ، السياحية و الترفيهية وكذلك تطوير مخطط إستعمالات الأراضي ، و فيما يلـــي الإستراتيجيات المتبعة في تطوير مخطط الوسط التجاري لمدينة نابلس :

- **التقسيم و إستعمال الأرض :**

تطوير الإستعمال المختلط الذي سوف يكون أساسي للحفاظ على القوة التجارية لمركز مدينة نابلس من خلال الإستفادة من الطابق الأرضي للإستعمال التجاري و الطوابق العلوية للإستخدام الإداري و المكاتب و السكن و الإهتمام بتطوير المناطق السياحية و الأثرية وكذلك الإهتمام بالتطور العمراني المستقبلي .

- **الفراغات العامة و المناطق الخضراء :**

خلق ساحة مركزية في وسط مدينة نابلس التجاري تجعله أكثر منافسة جوهرياً في جذب الزوار و المتسوقين ، و الإهتمام بالمناطق الخضراء و تشجير ممرات و أرصفة المشاة .

- **التسوق :**

إحياء الشوارع التجارية و تقويتها و جعلها أكثر جذباً و تخصصاً من خلال الإهتمام بممرات و أرصفة المشاة وتزويدها بخدمات ترفيهية مثل المقاهي و المطاعم .

- **الخدمات الثقافية ، السياحية و الترفيهية :**

إيجاد خدمات ثقافية ، سياحية وترفيهية في الأماكن التجارية والسياحية ، و إعادة إستعمال بعض المباني التاريخية الهامة إلى إستعمالات ثقافية أو إجتماعية وكذلك الإهتمام بفرش الشوارع و عناصر الفن في الوسط التجاري .

- **المواصلات و المرور :**

تشجيع المواصلات العامة و إيجاد مواقف لها قريبة من مراكز التسوق و ايجاد مواقف للزوار و المتسوقين قريبة من المجمعات التجارية ، وكذلك زيادة ممرات المشاة و عدم السماح بمرور الشاحنات في منطقة الوسط التجاري .



شكل (٦-٩) : المخطط الرئيسي لتطوير وسط مدينة نابلس التجاري .

الفصل السابع

النتائج و التوصيات

النتائج و التوصيات :

يمكن القول بأن عملية إعادة تخطيط و تطوير وسط نابلس التجاري ليست عملية جزئية و إنما تأتي من خلال عملية متكاملة على صعيد تطوير المخطط الهيكلي للمدينة ككل ، و كان لا بد من وضع إستراتيجيات لتطوير هذا الوسط وأليات تنفيذ هذه الإستراتيجيات ستكون بجهد مشترك بين القطاع العام و القطاع الخاص و المؤسسات غير الحكومية و يتطلب ذلك دعم الأهالي .

و لتحقيق ذلك خلصت الدراسة إلى النتائج التالية وهي عمل مخطط تقسيم للأراضي في وسط نابلس التجاري يشجع الإستعمال المختلط في قلب نابلس التجاري و يترتب على ذلك الحاجة إلى ميدان عام و ساحة يمارس فيها الناس نشاطاتهم اليومية في المناسبات العامة و الأعياد كما تشكل متنفساً لوسط مدينة نابلس التجاري و تخفف الضغط على حركة السير و تشكل عنصر جذب للزوار و المتسوقين الذين يرتادون المنطقة بما أن الساحة توفر ممرات مشاة و أماكن للإنتظار .

كما أن توفير ممرات مشاة ومناطق خضراء وأماكن للإستراحة في الشوارع التجارية و خصوصاً في شارع سفيان سوف يساهم في إنعاش الحركة الإقتصادية و يعمل على جذب المتسوقين ، و يمكن إعتبار تطوير المباني التاريخية الهامة و المواقع الأثرية من النتائج الإيجابية المترتبة على عملية التطوير لما له من أهمية تاريخية و تراثية تظهر الوجه الحضاري المشرق لمدينة نابلس بماضيها العريق .

كما تم عمل مخطط تحدد فيه إرتفاعات المباني لتحقيق التدرج في الإرتفاعات في منطقة الوسط التجاري حتى تصبح منطقة القلب التجاري بؤرة واضحة ومحددة و بالإضافة إلى أمور أخرى يمكن تلخيصها بالتوصيات التالية :

أولاً : توصيات خاصة بالبلدية و المؤسسات الحكومية :

- عمل مخطط هيكلي شامل لمدينة نابلس تحدد فيه المناطق التطويرية التجارية و من ضمنها منطقة الوسط التجاري لأن حل المشاكل التي يعاني منها هذا الوسط لا يأتي منه فقط و إنما من خلال المدينة ككل و تشجيع الإمتداد العمراني لمنطقة الوسط التجاري بإتجاه الغرب (حي رفيديا) لتخفيف الضغط على مركز المدينة .

- إيجاد ساحة و ميدان معد للمشاة في منطقة ميدان الشهداء (الدوار) و تحيط بها منطقة مختلطة الإستعمال و يوصى بعمل مجمع تجاري حكومي بشكل مميز ، و الساحة تحوي على مناطق خضراء ، أماكن للإستراحة و الترفيه و فرش للشوراع .

- الإستفادة من المباني التاريخية ذات الطابع المعماري المميز و المواقع الأثرية الهامة و ذلك بجعلها عامل جذب (ثقافي ، سياحي و ترفيهي) لإرتياد المنطقة و خصوصاً أن البلدة القديمة تشكل إرثاً تاريخياً يجب المحافظة عليه و تقع بمحاذاة الساحة المقترحة المعدة للمشاة ، و لتحقيق ذلك يوصى بتشكيل لجنة مكونة من عدة جهات رسمية و أكاديمية لتوثيق المباني التاريخية و حصرها ودراسة كل مبنى على حدى .

- تطبيق إستراتيجية التأهيل للمباني التاريخية الهامة و ذلك بتحويلها إلى إستخدامات أخرى ثقافية ، إجتماعية ، ترفيهية و أية إستخدامات أخرى يفتقر إليها وسط مدينة نابلس التجاري و ذلك بناءاً على دراسة معمقة لطبيعة هذه المباني و ملائمتها للإستخدام الجديد .

- زيادة ممرات المشاة و توسيع الأرصفة لتستوعب المتسوقين و تمكنهم من التسوق بسهولة و راحة و كما يوصى بتزويد هذه الأرصفة بوسائل الوقاية من الظروف البيئية كالشمس و الأمطار .

- التركيز على تطوير منطقة القلب التجاري بالإتجاه العمودي لأمرين هامين الأول لتحقيق التدرج في الإرتفاعات في منطقة الوسط التجاري حتى يرى خط الأفق بوضوح و الثاني نظراً لقلة توفر الأراضي الفارغة في المنطقة ، كما يوصى بالحفاظ على المباني التاريخية الهامة و ذلك بعدم إضافة طوابق أخرى جديدة عليها .

- التوصية بإتباع نظام موحد و مدروس للافتات التجارية و اللوحات الدعائية بطريقة تمنع تشويش المنظر العام لواجهات المباني و المحلات التجارية ، كما يوصى بتطوير و تحسين الواجهات الخارجية للمحلات التجارية القائمة عن طريق دهان أبوابها بلون موحد ، كما يوصى بالإهتمام بالإنارة الخارجية في الوسط التجاري و تصميمها بطريقة مناسبة تعمل على جذب الزوار و المتسوقين .

- الإهتمام بعنصر الأشجار و المياه و ذلك عن طريق تشجير أرصفة المشاة و جزر الشوارع و الساحات و الميادين العامة ، و إستخدام عنصر الفن و الجمال في محيط الوسط التجاري مثل وضع المنحوتات من قبل الفنانين المحليين و نوافير المياه في الساحات و الميادين .

ثانياً : توصيات خاصة بالمستثمرين و القطاع الخاص و الأهالي :

- بالنسبة لمواقف السيارات تشجيع الإستثمار المشترك بين أصحاب الأراضي الخاصة و جهات أخرى كبلدية نابلس و أصحاب رؤوس الأموال لإقامة مباني تستعمل كمواقف للسيارات الخاصة و الأجرة متعددة الأدوار تتسع لعدد كاف للسيارات و تحقق شروط البيئة و السلامة العامة و ذلك بناءاً على دراسة معمقة .

- تشجيع فكرة إنشاء المجمعات التجارية المتخصصة (Malls) و لكن ليس بالمفهوم الغربي السائد و إنما ضمن شروط و مواصفات تستقى من التراث المحلي و العمارة التقليدية الفلسطينية مثل سوق خان التجار القديم و الذي لا يزال يشكل سوقاً تجارياً نشطاً حتى الآن ، كما يوصى بإنشاء مجمعات تجارية متخصصة خارج منطقة الوسط التجاري في ضواحي مدينة نابلس و خصوصاً في حي رفيديا الذي يقع إلى الغرب من منطقة الوسط التجاري و ذلك لتخفيف الضغط على المنطقة .

إن تطبيق هذه التوصيات ضمن خطة زمنية واضحة و مدروسة سوف يساعد في حل المشاكل التي يعاني منها وسط مدينة نابلس التجاري ويترتب على ذلك إعادة تطوير و تأهيل هذا الوسط و بذلك تكون الدراسة قد حققت أهدافها أو حتى سعت لتحقيقها ، و لكن يجب التذكير أنه لا يمكن بأي حال تطبيق التوصيات و الإستراتيجيات السابقة دون وجود قوى مركزية إضافة إلى تضافر الجهود المشتركة بين بلدية نابلس من جهة و القطاع الخاص و المؤسسات غير الحكومية و الأهالي من جهة أخرى .

و خلاصة القول أن هذه الأطروحة قد سعت إلى دراسة منطقة وسط مدينة نابلس التجاري من عدة نواحي للوصول إلى حلول جذرية مبنية على أهداف و إستراتيجيات و أسس علمية وتخطيطية سليمة ويمكن أن تساعد هذه الدراسة بلدية نابلس على حل المشاكل التي تعاني منها هذه منطقة الوسط التجاري ، أو حتى تكون البداية في إيجاد الحل و كذلك مساعدة الباحثين في المستقبل لتكملة دراستها و مساعدة طلبة التخطيط الحضري و الإقليمي عند دراسة حالات مشابهة و خصوصاً و أن جميع مدننا الفلسطينية تعاني من مشاكل مشابهة في منطقة الوسط التجاري .

فعند البدء بمثل هذا النوع من الدراسات يمكن أن يشكل الخطوة الأولى على طريق الحل و التي يمكن أن تكملها دراسات قادمة و مما يعزز هذا التوجه عدم توفر دراسات سابقة تبحث في هذا المجال في مدننا الفلسطينية.

المراجع

المراجع :

أولاً : المراجع العربية :

- **د.نايف عتريسي . ١٩٨٤م** : قواعد تخطيط المدن . دار الراتب الجامعية-بيروت .
- **د.فتحي محمد أبو عيانة . ١٩٩٩م** : جغرافية العمران . دار المعرفة الجامعية-بيروت .
- **د.أحمد خالد علام . ١٩٨٣م** : تخطيط المدن . مكتبة الأنجلو مصرية-القاهرة .
- **أحمد سليمان عودة . ١٩٩٢م** : أساسيات البحث العلمي . مكتبة الكتاني-إربد .
- **د.سامي عريفج و خالد حسين مصلح و مفيد نجيب حواشين . ١٩٩٩م** : في مناهج البحث العلمي و أساليبه . دار مجدلاوي للنشر-عمان .
- **مصطفى مراد الدباغ . ١٩٨٨م** : بلادنا فلسطين . الجزء الخامس . دار الطباعة-بيروت-الطبعة الرابعة .
- **أحمد البدوي محمد الشريعي . ١٩٩٥م** : دراسات في جغرافية العمران . دار الفكر العربي-القاهرة .
- **إبن خلدون . ١٩٧٦م** : مقدمة إبن خلدون . الجزء الأول .
- **أنطوني كون . ١٩٩٥م** : التنظيم الهيكلي الإسرائيلي للمدن في الضفة الغربية . مؤسسة الدراسات الفلسطينية-بيروت .

ثانياً : المراجع الأجنبية :

- **ALBERTS Z. GUTTENBERGE** : (? ? ? ?) "Urban Structure and Urban Growth" , Journal of the American Institute of Planners , May , 1960 .
- **ANDERSON, S.** (1978) : "On Streets" Cambridge,Mass: MIT Press .
- **CARTER, H .** (1972) : "The Study of Urban Geography" . College of Wales, Aberystwyth .
- **CRESSWELL, R .** (1979) : "Quality in Urban Planning and Design" . London-Boston .
- **DAVID GLASSER .** (1998) : Journal of Urban Design, City Center Blocks & their Evoluation: "Acomparative Study of Eight American & Australian CBDs" . Arins Siksna , Department of Geographical Sciences & Planning . Vol. 3 , N.3 .
- **DAVIES, H.** (1965) : "Land Use in Central Cape Town" A Study in Urban Geography . University of Cape Town .
- **EDGAR M. HORWOOD and RONALD R. BOYCE .** (1959) : "The Core-Frame Concept" Chapter Two in their Studies of the Central Business District and Urban Freeway Development . University of Washington Press .
- **EDWARD L, ULLMAN .** (1962) : "The Nature of Cities Reconsidered, The Regional Science Association" Paper and Proceedings .7–23 .
- **ERNEST W, BURGESS .** (1929) : "Urban Area in T." Smith and L.D. White,eds.,Chic an Experiment in Social Science Research . Chicago : The Univerrsity of Chicago Press, PP.113–118 .
- **FRASER REEKIE .** (1976) : "Design in the Built Environment" .
- **G.E VANCE, Jr.** (1960) : "Emerging Patterns of Commercial Structure" , Lund Studies in Geography , Series B, Human Geography,no,24(1962),485–518 .
- **HANS CAROL .** (1960) : "The Hierarchy of Central Functions within the city" . Annats of the Association of American Geographers 50 .419–438 .
- **HOMER HOGT.** (1939) : "The Structure of Growth of Residential Neighborhoods in American Cities" C Washington . D.C.:US .Government Printing Office.
- **HOMER HOYT.** (1964) : "Recent Distortions of the Classical Models of Urban Structure" Land Economics 40. 199–212 .
- **IAN COLQUHON .** (1996) : "Regeneration an International Perspective" . B-T-Batsford Ltd. .
- **IHSAN FETHI .** (1985) : "Peservation of Islamic Architectural Heritage". Istanbul, Turkey .
- **JOHN R. SHORT.** (1980) : "Urban Geography" . London-Routledge .
- **KHALED F. QAMHIEH.** (1992) : ."Saving the Old Town of Nablus " . Unpublished ph.d's Thesis , University of Glasgow .

- **KEVIN LYNCH** . (1960) : "The Image of the City" . Cambridge,Mass. : MIT Press .
- **LOWDON WINGO**,Jr. (1961) : "Transportation and Urban Land" . Washington .
- **LYNCH, K.** (1989) : "Good City Form" . Cambridge,Mass. : MIT Press .
- **RYMONDE. MURPHY**. (1972) :"The Central Business District" . Chicago-Newyork .
- **REDSTONE, LOUIS.G.** (1976) : "The New Downtowns" .
- **R.E.MURPHY & J.E.VANCE**, Jr. (1954a) : "Delimiting the CBD" .

ثالثاً : الندوات و النشرات :

- **بلدية نابلس . ١٩٧٢م :** نابلس .نشاطات و إنجازات المجلس البلدي .
- **بلدية نابلس . ١٩٩٥م :** التنظيم الهيكلي لمدينة نابلس . قسم الهندسة-التخطيط .
- **ندوة الإرتقاء بالبيئة العمرانية للمدن ، المدخل للإرتقاء بالبيئة العمرانية للمدينة . ١٩٨٦م** : أمانة بلدية جدة-مركز الدراسات التخطيطية و المعمارية-القاهرة .
- **ندوة مراكز المدن العربية ، إعادة التأهيل عمرانياً-حضرياً-إجتماعياً-إقتصادياً . ١٩٩٨م** : المعهد العربي لإنماء المدن ومجلس مدينة حلب . حلب-الجمهورية العربية السورية .
- **عبد الرحمن الحياري . ١٩٩٨م :** ورقة عمل مقدمة لندوة " مشاريع إعادة التأهيل لمراكز المدن العربية . بلدية السلط .

رابعاً : مواقع الإنترنت (Web Sites) :

- www.umsl.edu
- www.stlouis.missouri.org
- www.arkadelphia.org
- www.blacksburg.va.us
- www.ci.tampa.fl.us
- www.cyburbia.ap.buffalo.edu
- www.pcbs.org
- www.nablus.org
- www.co.ouray.co.us
- www.pdisite.com
- www.montclairchamber.org
- www.ci.lewiston.me.us
- www.owensboro.org
- www.mather.ar.utexas.edu
- www.nhcdfa.org

الملاحق

ملحق (١)

جدول الدراسة الميدانية :

ملحق ١

رقم المبنى	الملكية		سنة التشييد	حالة المبنى الإنشائية			عدد الطوابق	إستعمالات الطوابق							
	خاصة	عامة		جيد	متوسط	رديء		٠	١	٢	٣	٤	٥	٦	٧
١															
٢															
٣															
٤															
٥															
٦															
٧															
٨															
٩															
١٠															
١١															
١٢															
١٣															
١٤															
١٥															
١٦															
١٧															
١٨															
١٩															
٢٠															
٢١															
٢٢															
٢٣															
٢٤															
٢٥															
٢٦															
٢٧															
٢٨															
٢٩															
٣٠															
٣١															
٣٢															
٣٣															

ملحق (٢)

إستمارة الإستبيان :



جامعة النجاح الوطنية
كلية الدراسات العليا
قسم التخطيط الحضري و الإقليمي

إستبيان حول تطوير و إعادة تخطيط وسط مدينة نابلس التجاري

إرشاد :

أنا الطالب **سامي صلاح القدومي** في كلية الدراسات العليا – قسم التخطيط الحضري و الإقليمي بجامعة النجاح الوطنية ، أقوم بإعداد رسالة ماجستير بعنوان " **إعادة تخطيط و تطوير وسط مدينة نابلس التجاري (CBD)** " .

الهدف من الإستبيان :

يهدف الإستبيان إلى الحصول على معلومات تساعد الباحث على تحديد المشاكل و الصعوبات التي تعاني منها منطقة الوسط التجاري و لن تستخدم هذه المعلومات إلا لأغراض البحث العلمي .

أولاً : معلومات عامة :

١- **العمر :** [ ] أقل من ١٩ [ ] من ٢٠ – ٢٩ [ ] من ٣٠-٣٩ [ ] من ٤٠-٤٩ [ ] فوق ٥٠

٢- **الجنس :** [ ] ذكر [ ] أنثى

٣- **الحالة الإجتماعية :** [ ] أعزب [ ] متزوج

٤- **مستوى التعليم :** [ ] أقل من ثانوي [ ] ثانوي [ ] دبلوم [ ] جامعي [ ] دراسات عليا

٥- **المهنة :** حدد............

٦- **مكان السكن :** [ ] داخل منطقة الوسط التجاري [ ] مدينة نابلس [ ] خارج مدينة نابلس

٧- **هل تمتلك سيارة :** [ ] نعم [ ] لا

ثانياً : معلومات حول التسوق في منطقة الوسط التجاري :

١- **ما هي المدة التي تخصصها للتسوق :** [ ] ساعة [ ] ساعتان [ ] ثلاث ساعات [ ] أكثر من ذلك

٢- **هل تشعر بالإرتياح أثناء التسوق :** [ ] نعم [ ] لا

إذا كان الجواب لا ، السبب في ذلك يعود إلى :
[ ] عدم وجود ممرات مشاة مخصصة للمتسوقين
[ ] المدة الزمنية الطويلة التي تستغرقها عملية التسوق
[ ] التلوث البيئي الناتج عن إزدحام حركة المواصلات
[ ] كل ما ذكر
[ ] أمور أخرى : أذكرها ....

٣- هل طبيعة الأسواق التجارية الحالية تلبي إحتياجاتك : [ ] نعم [ ] لا

إذا كان الجواب لا ، يمكن حل المشكلة من خلال إيجاد :
[ ] مجمعات تجارية ضخمة
[ ] أسواق تجارية متخصصة
[ ] أسواق تجارية في أماكن معدة للمشاة فقط
[ ] تحسين الأسواق التجارية الحالية
[ ] أسواق مسقوفة

٤- هل المنطقة بحاجة إلى مكان للإستراحة عند الفراغ من عملية التسوق : [ ] نعم [ ] لا

إذا كان الجواب نعم ، يمكن حل المشكلة من خلال :
[ ] تخصيص مقاعد للجلوس في الشوارع و الساحات
[ ] تخصيص أماكن ترفيهية
[ ] أماكن خضراء للإستراحة
[ ] غير ذلك ، حدد ....

ثالثاً : معلومات حول المشاكل و الصعوبات في منطقة الوسط التجاري :

١- هل تواجه صعوبة في التوجه إلى وسط المدينة [ ] نعم [ ] لا

إذا كان الجواب نعم ، فهل هذه الصعوبات تتعلق بـــ :
[ ] الإزدحام من المارة
[ ] كثافة حركة السير
[ ] عدم تنظيم المواصلات
[ ] ضيق الشوارع و الأرصفة
[ ] عدم المعرفة بالمنطقة

٢- إذا كنت تمتلك سيارة فهل تواجه صعوبات في إيجاد موقف : [ ] نعم [ ] لا

إذا كان الجواب نعم ، الحل يكمن في :
[ ] إيجاد مواقف فوق الأرض
[ ] إيجاد مواقف تحت الأرض
[ ] إيجاد مواقف متعددة الأدوار
[ ] مواصلات عامة

٣- هل تواجه صعوبات أثناء المشي و التسوق داخل منطقة الوسط التجاري : [ ] نعم [ ] لا

إذا كان الجواب نعم ، يمكن حل هذه المشكلة عن طريق :
[ ] تحويل ميدان الشهداء إلى ساحة للمشاة
[ ] تحويل جزء من ميدان الشهداء إلى ساحة للمشاة
[ ] تحويل بعض الشوارع للمشاة
[ ] إبقاء الوضع على ما هو عليه مع تقييد دخول السيارات في أوقات معينة

٤- تعاني منطقة الوسط التجاري من التلوث البيئي نتيجة لإزدحام حركة المواصلات : [ ] نعم [ ] لا

إذا كان الجواب نعم ، يمكن التغلب على هذه المشكلة عن طريق :
[ ] تقييد دخول المركبات بساعات معينة
[ ] منع دخول أنواع معينة من المركبات
[ ] منع دخول المركبات تماماً
[ ] منع دخول المركبات إلى منطقة ميدان الشهداء فقط

٥-المباني و الفراغات الموجودة حالياً في منطقة الوسط التجاري تعكس الوجه الحضاري لمدينة نابلس :
[ ] نعم [ ] لا

إذا كان الجواب لا ، الحل يكمن في :
[ ] تحسين نوعية المباني و الفراغات
[ ] وضع معايير جديدة عند تصميم المباني و الفراغات
[ ] إعادة تأهيل الواجهات الخارجية للمباني
[ ] إيجاد فراغات عمرانية ذات قيمة عالية

رابعاً : معلومات حول الخدمات في منطقة الوسط التجاري :

١- هل تعتقد أن منطقة الوسط التجاري تفتقر إلى المباني الخدماتية :
[ ] نعم [ ] لا

إذا كان الجواب نعم ، يمكن حل المشكلة من خلال إيجاد :
[ ] خدمات ترفيهية
[ ] خدمات ثقافية
[ ] خدمات إجتماعية
[ ] خدمات سياحية
[ ] كل ما ذكر

٢- هل تعتقد أن المنطقة بحاجة إلى المناطق الخضراء : [ ] نعم [ ] لا
إذا كان الجواب نعم ، يمكن حل المشكلة من خلال :
[ ] تخصيص مساحات خضراء جديدة
[ ] تحويل جزء من ميدان الشهداء إلى مناطق خضراء
[ ] تحسين الوضع القائم
[ ] غير ذلك ، حدد ....

ملحق (٣)

نموذج مقابلة مع شخصيات مرموقة :

ملحق ٣



مقابلات مع شخصيات مرموقة

جامعة النجاح الوطنية	**الرقم :**
كلية الدراسات العليا	**التاريخ :**
قسم التخطيط الحضري و الإقليمي	**المكان :**

إرشاد :

أنا الطالب **سامي صلاح القدومي** في كلية الدراسات العليا – قسم التخطيط الحضري و الإقليمي بجامعة النجاح الوطنية ، و أقوم بإعداد رسالة ماجستير بعنوان " **إعادة تخطيط و تطوير وسط مدينة نابلس التجاري (CBD)** " .

الهدف من المقابلة :

لأغراض البحث العلمي فقط و ذلك لكي يتمكن الباحث من الحصول على معلومات تساعده في تحديد المشاكل و الصعوبات التي تعاني منها منطقة الوسط التجاري ، و الإستفادة من الخبرات في مجال التخطيط لتسهل عملية إيجاد الحلول و المقترحات اللازمة لإعادة تخطيط و تطوير المنطقة.

أولاً : معلومات إجتماعية :

١- الإسم :.....................

٢- العمر : [ ] من ٢٠ – ٢٩ [ ] من ٣٠-٣٩ [ ] من ٤٠-٤٩ [ ] فوق ٥٠

٣- الجنس : [ ] ذكر [ ] أنثى

٤- الوظيفة :..................

٥- مكان السكن :...............

٦-كما هو معروف فإن وسط مدينة نابلس التجاري يعاني من مشكلة إكتظاظ في حركة السير مما يسبب تلوث بيئي ، حسب رأيك كيف يمكن التغلب أو التخفيف من هذه المشكلة ؟

٧- قامت البلدية بالفترة الأخيرة بعمل مواقف سيارات بالأجرة على الأرصفة ، هل تعتقد أن هذا كافٍ لحل مشكلة مواقف السيارات ، و إذا لم يكن كذلك فما هي الخطوات الإضافية التي يجب أن تقوم بها البلدية في هذا الخصوص ؟

٨- تعكس مراكز المدن الوجه الحضاري و المشرق فهذه المدن ككل متكامل ، في هذا السياق ما هي الأمور التي يمكن عملها لوسط مدينة نابلس و ذلك لتحسين البيئة العمرانية من مباني و فراغات ؟

٩- معظم أراضي وسط مدينة نابلس التجاري بملكية خاصة ، كيف يمكن التعامل مع ذلك و خاصة عند التفكير في تطوير و إعادة تأهيل المنطقة ؟

١٠- من خصائص مراكز المدن أنها تحتوي على ساحة أو ميدان عام ، هل تعتقد أن مدينة نابلس بحاجة لذلك ؟

١١- كيف يمكن إيجاد عناصر جذب و راحة للزوار و المتسوقين داخل منطقة الوسط التجاري ؟

١٢- حسب رأيك ماذا يمكن عمله للمباني التاريخية الموجودة في منطقة الوسط التجاري ؟

١٣- ما هي الأمور التي يجب أن تكون في وسط مدينة نابلس التجاري و تشعر بأنها غير موجودة ؟

١٤- إضافات أخرى :